LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n° 1.070, Leiloeiro Oficial da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **BANKORP SECURITIZADORA DE CREDITO S/A,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 20.382.557/0001-41, com sede na Rua Doutor Ramos de Azevedo, no 159, sala 1506, Centro, Guarulhos/SP – CEP: 07012-020, neste ato representada por **FABIO SILVEIRA DO NASCIMENTO,** inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 053.804.387-33, com endereço eletrônico: fabio@bankorp.com.br , nos termos da Escritura de Limite Operacional De Securitização Com Clausula de Alienação Fiduciária De Bem Imóvel, datado em 04 de agosto de 2023, no qual figura como Devedor Fiduciante: **EMAT ENGENHARIA E MANUTENÇÃO LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 96.557.764/0001-51, com sede na Avenida Meira Junior, 1312 – Jardim Paulistano, Ribeirão Preto/SP – CEP: 14090-341, neste ato representada por **CARLOS HENRIQUE NUNES DOS SANTOS**, brasileiro, empresário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 364.156.358-59, com endereço eletrônico: carloshenriquenunesdossantos@gmail.com, casado sob o regime de separação total de bens com **MICHELLA CRISTIANE DE SOUSA SANTOS**, brasileira, empresaria, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 370.664.738-92, ambos residentes e domiciliados à Rua Ceará, nº 578, Campos Elíseos, Ribeirão Preto/SP – CEP: 14080-290, Alienante Fiduciante: **GABRIEL SOUSA ZIMMERMAN**, brasileiro, auxiliar de produção, solteiro e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 488.354.168-17, com endereço eletrônico: gabrieltrafegopg@gmail.com, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Federal n° 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Antenor Giachetto, n°105 – Bonfim Paulista - Ribeirão Preto/SP - CEP 14.028-722- **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel residencial com 368,17 m² de área de terreno e 252,35m² de Área Construída. Anteriormente descrito como: lote de terreno número 33 da quadra H do loteamento denominado Agra Ribeirão Preto, no distrito de Bonfim Paulista, nesta cidade, situado na Rua Antenor Giacheto, esquina com a Rua Quatorze, medindo e confrontando-se: 6,65m em linha curva com raio de 492m de frente com a Rua Antenor Giacheto; 15,04m em linha curva com raio de 9m, na confluência das Ruas Antenor Giacheto e Quatorze; 15,45m do lado direito com a Rua Quatorze; 14,09m nos fundos com o lote nº 1; e 25,56m do lado esquerdo com o lote nº 32, perfazendo a área total de 368,17m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	282.782	
Matrícula Imobiliária n°	135.703	02º Cartorio de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 13	23/10/2023	Alienação Fiduciária	-	Bankorp Securitizadora De Credito S/A

Av. 14	25/07/2024	Consolidação da Propriedade -	Bankorp Securitizadora De Credito S/A

OBS. 01: Imóvel residencial contendo sala de TV, sala de jantar, copa e cozinha interligadas, área de serviço, quintal, lavanderia, 3 (três) suítes com terraço, sendo que uma delas possui closet, área gourmet, churrasqueira e piscina.

OBS. 02: Há previsão contratual para atualização do valor de avaliação do imóvel, conforme o valor de mercado à época do leilão (Cláusula Decima Oitava, §1º da Escritura de Limite Operacional De Securitização Com Clausula de Alienação Fiduciária De Bem Imóvel).

OBS. 03: Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.04: Foi ajuizada Ação Declaratória (nº 1039225-80.2024.8.26.0224 - 4ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP), pelo devedor fiduciário, objetivando a substituição da garantia que consta em contrato. Na presente data, os autos aguardam sentença.

Débitos Tributários: R$ 12.759,09 (Abr/2025) – R$ 12.031,03 referente aos Débitos Inscritos Em Dívida Ativa e R$ 728,06 referente aos Débitos Não Inscritos Em Dívida Ativa. Os Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Débitos Condominiais/Taxas Associativas: Eventuais Débitos Condominiais e Taxas Associativas serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Valor de Avaliação do Imóvel: R$ 900.000,00 (Ago/2023).
Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R$ 1.837.930,66 (Jul/2023).
Valor da Dívida: R$ 1.204.843,44 (Abr/2025).

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 20 de maio de 2025**, **às 14 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 1.837.930,66.** Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 04 de junho de 2025**, **às 14 horas**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 1.204.843,44.** Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

03 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: http://www.alfaleiloes.com.

04 – LANCES: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes na disputa.

05 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao Comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o Arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito.

06 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, até a vigência do 2º Leilão, acrescida dos encargos e despesas legais, mediante comunicação formal ao Leiloeiro Oficial, observando as exigências legais, normativas e editalícias (parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97).

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O Arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloado, não incluso no lanço, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma do §2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97. Tal valor será devido pelo Arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, e pelo devedor fiduciante nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 – DA FRAUDE: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 – OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital.

10 – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, e havendo necessidade de requerimento judicial, será concedida a liminar para desocupação em até 60 dias, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97.

11 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel leiloado até a data da arrematação, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá todos os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e Arrematante.

12 – **DÉBITOS DO IMÓVEL:** O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios,

exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, além da manutenção, conservação, reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, bem como por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

13 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

14 – **FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Será celebrada pelo Comitente e Arrematante Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Comitente. Havendo pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública (declarada pelo Tabelião de Notas ou pelo Oficial de Registro de imóveis mediante nota devolutiva), as partes poderão formalizar a transferência da posse, assumindo o Arrematante todos os deveres incidentes da posse e propriedade. Uma vez sobrevindo solução documental, a Escritura Pública deverá ser lavrada no mesmo prazo informado, bem como deverá ser realizado o respectivo registro na matrícula imobiliária.

15 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA: Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, quando houver necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

16 – **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 – COMUNICAÇÃO DO LEILÃO: O(s) devedor(es) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei (artigo 889, Parágrafo Único, CPC).

São Paulo, 31 de março de 2025.

_____

DAVI BORGES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.070

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis