

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

MAURO DA CRUZ, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP nº 912, através da plataforma de leilões eletrônicos Alienajud (www.alienajud.com.br) com escritório à Rua Alexandre Herculano, 197, Cj. 1704, Gonzaga, Santos/SP, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **PRAIAMAR ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, doravante designado VENDEDOR, inscrito no CNPJ sob nº 46.206.421/0001-74, com sede na Rua Guaiao, n.º 66, 24º Andar, Aparecida, Santos/SP, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças datado de 26/10/2018, no qual figura como Devedor Fiduciante **ALEX ANTONIO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 2.551.479-6, inscrito no CPF/MF sob o n.º 250.355.798-83, endereço eletrônico: dralexantonio@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Rei Alberto I, n.º 363, Apto. 102 – Torre 02 – Ponta da Praia – Santos/SP – CEP.: 11030-381, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo On-line, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, através do site: www.alienajud.com.br, em PRIMEIRO LEILÃO, com encerramento no dia 16 de outubro de 2023, às 15:00 horas, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.163.472,52 (um milhão, cento e sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e dois centavos)** o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do Credor Fiduciário, que assim se descreve:

APARTAMENTO Nº 102, TIPO 02, LOCALIZADO NO 10º PAVIMENTO, TORRE 02, DO “RESIDENCIAL STELLA MAGNA”, COM ENTRADA PELA RUA DR. MARCELLO RIBEIRO DE MENDONÇA, N.º 109 - confronta na frente com o hall de circulação do pavimento por onde tem sua entrada principal, elevador e apartamento de final TIPO 03, do lado esquerdo com o apartamento de final TIPO 01, do lado direito com a área de recuo esquerda do prédio; nos fundos com área de recuo fronteira a Rua Dr. Marcello Ribeiro de Mendonça; possui a área privativa (principal) de 125,310m², área privativa (accessória) de 23,040m², área privativa total de 148,350m², área comum de

45,397m², área real total de 193,747m², correspondendo uma fração ideal de 0,5560% no terreno e coisas comuns. **Está vinculada ao Apartamento n.º 102 a garagem n.º 45, situada no subsolo:** Confronta na frente com a área de circulação e manobra por onde tem sua entrada, do lado direito com a garagem n.º 44, do lado esquerdo com espaço técnico, 02 colunas e a garagem n.º 46, nos fundos com a garagem n.º 28. A instituição de condomínio foi registrada sob n.º 12, na Matrícula n.º 77.084, e a convenção de condomínio registrada sob n.º 5.836, livro 3. Imóvel objeto da matrícula sob n.º 83.268 junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob n.º 89.028.040.108.

ÔNUS SOBRE O BEM: AV.07 – Consta a indisponibilidade dos bens e direitos titulados em nome de Alex Antonio da Silva, processo n.º 1000770-62.2019.5.02.0443; **AV.08** – Consta a penhora dos direitos de devedor fiduciante nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo n.º 1000770-62.2019.5.02.0443 em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Santos/SP, movida por Erisvaldo da Silva Santos em face de T.M. da Silva Bar e Choperia – ME, Alex Antonio da Silva e Thayna Mesquita da Silva; **AV.09** – Consta a indisponibilidade dos bens e direitos titulados em nome de Alex Antonio da Silva, processo n.º 1000770-62.2019.5.02.0443.

Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 31 de outubro de 2023, as 15:00horas, para encerramento do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 502.819,93 (quinhentos e dois mil, oitocentos e dezenove reais e noventa e três centavos)**.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro (www.alienajud.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O devedor fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do art. 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.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.alienajud.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido. Os devedores fiduciantes poderão adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da realização do 1º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

O arrematante terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de

outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Condições de participação, habilitação no leilão *on line*

1.1. O interessado participará do leilão: *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro (www.alienajud.com.br), com ao menos 2 (duas) horas de antecedência do término do horário do público leilão. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Para participação, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro (www.alienajud.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances on-line não garantem direitos ao proponente em caso de ocorrências, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou ao leiloeiro.

1.3. Em 48 horas contados da data de realização do leilão, o COMPRADOR deverá apresentar no formato digital, os seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou

companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is).

1.3.1. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pela UIF (Unidade de Inteligência Financeira – antigo COAF), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.3.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.3.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.3.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.4. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Não

ocorrendo o pagamento do valor do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado, oportunidade em que o lance imediatamente anterior poderá exercer o direito de compra.

1.5. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

2.1. No ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados, depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicadas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO.

2.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do

imóvel.

3.2. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalment, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.3. O COMPRADOR é responsável:

- (i) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (ii) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;
- (iv) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;
- (v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

3.4. Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

3.5. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter o VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.6. Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta até a data da arrematação, serão integralmente assumidos pelo VENDEDOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

3.7. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

3.7.1. No ato de elaboração e disponibilização deste edital, não consta a existência e trâmite de ação judicial.

3.7.2. Independente da informação constante no item anterior, o COMPRADOR deverá diligenciar no sentido de localizar ações judiciais relativas ao imóvel, não se eximindo da responsabilidade pela existência de qualquer outra.

3.8. O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel

e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

3.9. Caso o VENDEDOR incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo VENDEDOR, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.10. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra.

Formalização da venda

3.11. Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR 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 VENDEDOR.

3.12. O prazo referido no item 3.11 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do

COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.13. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza.

3.14. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, 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 VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

Evicção de direito

3.15. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; e (iii) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

3.16. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da

restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

3.17. Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do COMPRADOR, a arrematação poderá ser cancelada e o VENDEDOR ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo COMPRADOR. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de

titularidade do COMPRADOR.

4.2. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o VENDEDOR poderá considerar o negócio terminado e o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

4.3. Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 4.1. e 4.1.1, o COMPRADOR arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 10% (dez por cento) do montante até então pago ao VENDEDOR, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.

4.4. No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, o VENDEDOR fará a devolução dos valores referente aos itens 4.1. e 4.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

4.5. Caso o COMPRADOR não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao VENDEDOR, o VENDEDOR procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do COMPRADOR ou consignação de pagamento.

4.5.1. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do COMPRADOR para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 4.3.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

5.2. Fica eleito o Foro da Comarca de Santos, no Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

