

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1409, com escritório à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar Torre 4 - Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a): LUCAS ABRANTKOSKI GARCEZ MARTINS**, brasileiro, administrador de empresas, portador do RG nº 43.722.650-5 SSP/SP e do CPF/MF nº 351.002.448-60, e sua mulher **TETYANA KOLESNYK ABRANTKOSKI GARCEZ MARTINS**, ucraniana, modelo, portadora do RNM nº F044647-e-CGPI/DIREX/PF e do CPF/MF nº 240.828.118-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, domiciliados na Rua Carlos Gomes nº 416, 12º andar, Bairro Centro, Araçatuba/SP – CEP: 16010-310, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, com Alienação Fiduciária, datada de 17/05/2023, expedido pelo 2º Tabelião de Notas de Araçatuba/SP (R.05 da matrícula), na qual figuram como **Devedores Fiduciantes: MARCELO ROCHA DE BARROS**, brasileiro, comerciante, portador do RGI nº 21.791.485 SSP/SP e do CPF/MF nº 067.205.388-88, e sua esposa **ELAINE REGINA DE SOUZA SERAFIM BARROS**, brasileira, funcionária pública estadual, portadora do RGI nº 20.605.230 SSP/SP e do CPF/MF nº 157.802.378-59, casados pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 13.262, domiciliados na Rua Rodolfo Miranda, nº 1.316, Conj. Habit. Hilda Mandarinino, Araçatuba/SP - CEP: 16012-540, **PROMOVERÁ** a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), nas datas, hora e local infracitados, dentro dos parâmetros e na forma da lei 9.514/97.

1. **Local da realização dos leilões:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.tabaleiloes.com.br.

2. **Descrição do(s) imóvel(is): PRÉDIO RESIDENCIAL sob o nº 1.316**, situado na Rua Rodolfo de Miranda, esquina com a Rua Joaquim Florentino da Silva, Conj. Habitacional Hilda Mandarinino, Araçatuba/SP – CEP: 16012-540 e seu respectivo terreno, constituído do Lote nº 01 da quadra nº 20 do Conjunto Habitacional Hilda Mandarinino; Área(s): medindo 0,50m + 14,14m (em curva) de frente para a referida Rua Rodolfo Miranda, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 11,00m, confrontando-se com a Rua Joaquim Florentino da Silva, com a qual faz esquina; pelo lado esquerdo mede 20,00m confrontando-se com o lote nº 02; e nos fundos mede 9,50m confrontando-se com o lote nº 46, todos da mesma quadra, encerrando uma área de **172,62m²**. Imóvel objeto da **Matrícula nº 65.476** do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP. **Inscrição Imobiliária/IPTU nº: 2.12.00.08.0053.0009.01.00 – Cad.: 62324.**

Observações: **i)** Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97; **ii)** Os débitos existentes junto a Prefeitura de Araçatuba/SP, são de responsabilidade do arrematante/comprador, o levantamento, a atualização e o pagamento, junto àquele órgão.

3. **Datas dos leilões:**

>1º Leilão: **22/04/2025, às 10:00 hs – Lance mínimo: R\$ 200.000,00.**

>2º Leilão: **24/04/2025, às 10:00 hs – Lance mínimo: R\$ 132.872,63.**

4. **Condição de pagamento:** À vista, (mais a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final de arremate).

5. **Responsabilidades do Comprador**

(i) Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaíem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de

direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** 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; **(vii)** 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; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; .

6. Condições Gerais e de venda:

6.1. Os Interessados em participar do leilão, de modo on-line devem se cadastrar no site www.tabaleiloes.com.br e se habilitarem para este leilão, com antecedência de até 1 hora em relação às datas dos leilões acima informadas, sendo que, os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecidos.

6.2. O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo 27, devendo apresentar manifestação formal do interesse, junto ao leiloeiro.

6.3. A venda do imóvel será efetuada em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de regularização documental e/ou averbação de construção/ampliação, se necessárias, sendo as providências e despesas para tais regularizações, de total responsabilidade do arrematante.

6.4. O arrematante/vencedor é quem pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final do arremate.

6.5. O arrematante/vencedor do leilão, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme este edital.

6.6. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante/vencedor, desfazer-se-á a venda e poderá ser cobrada multa moratória no valor de até 4% (quatro por cento) do valor da arrematação, para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do nome do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6.7. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão, salvo se houver outro alinhamento entre as partes.

6.8. Correrão por conta do arrematante/vencedor, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado para seu nome.

6.9. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

6.10. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site www.tabaleiloes.com.br, na divulgação desse leilão, vão aderir automaticamente ao presente edital.

6.11. As demais condições irão obedecer ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloeiro(a).