

## LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O senhor **ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS**, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP, Matrícula nº 1409, com escritório à Rua Libero Badaró, 377 – Centro, São Paulo/SP, autorizado pelo(a) **Credora Fiduciária: CONTINENTALBANCO SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº 11.049.358/0001-25, com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 758, 9º andar, Conjunto 91, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP. 04542-000, nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária, e Outras Avenças, datado de 09/09/2020 (ver R.4 da matrícula do imóvel), na qual figuram como **Devedora Fiduciante: SILVANA MARIA COSTA DA SILVA**, brasileira, solteira, maior, empresária, com o RG nº 01874983-69 SSP/BA e do CPF/MF nº 506.553.295-87, residente e domiciliada na Alameda dos Ipês, nº 35, Condomínio Pedra Verde, Ubatiba em Maricá/RJ - CEP: 249008-055 e como **Devedores Solidários; 1) TERSAN CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF, nº 00.560.759/0001-29, com sede em São Paulo/SP, na Rua Helena, nº 309, Cj. 112, Vila Olímpia – CEP: 04552-050; e, **2) HELDER LINO BEZERRA**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, com o RG nº 296771314 – Detran/RJ, CPF/MF nº 014.144.774-57, residente e domiciliado na Rua Michigan, nº 470, Torre 1, Apto. 1204, Brooklin, São Paulo/SP - CEP: 04566-000, **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](http://www.tabaleiloes.com.br).

**2. Descrição do(s) imóvel(is):**

**Uma Casa Residencial**, localizada na Alameda dos Ipês, nº 35 (conforme Prefeitura), situado no Condomínio “Pedra Verde Residencial”, em Maricá/RJ, com 194,84 m<sup>2</sup> de área construída, e seu respectivo terreno composto pelo Lote 35, do Condomínio acima citado, medindo 18,00m de frente para a Alameda dos Ipês, 18,00m pelos fundos para o lote 62; 50,00m pelo lado direito confrontando com o lote 36, e 50,00m pelo lado direito confrontando com a servidão, com área de 900,00 m<sup>2</sup>, e fração ideal de 0,00480292. Imóvel objeto da **Matrícula nº 87.235** do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maricá/SP. **Inscrição Municipal/IPTU nº: 124028 SQL: 9021-3373-5034.**

**Observações:** (i) Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97; (ii) Consta no Av.5 e 7 da Matrícula – Indisponibilidades em nome da devedora - TST, ficando o arrematante integralmente responsável pelos custos e procedimentos necessários ao pedido de baixa/cancelamento (ver item 5-vii do Edital).

**3. Datas dos leilões:**

>1º Leilão: **26/04/2024, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 833.690,00.**

>2º Leilão: **29/04/2024, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 639.921,17.**

**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 os imóveis 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 recaírem sobre os imóveis, 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

avermados 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 os imóveis forem vendidos na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro dos instrumentos a serem outorgados e pelas averbações da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial dos imóveis junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus dos imóveis (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](http://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 dos imóveis 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](http://www.tabaleiloes.com.br), na divulgação desse leilão, aderiram automaticamente ao presente edital.

6.11. As demais condições obedeceram ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloaria.