

## LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O senhor **ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS**, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP, Matrícula nº 1409, com escritório à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, 12º andar, T-4, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a): CONTINENTALBANCO NP FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 26.690.689/0001-17, administrado por sua Administradora QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, atual denominação da SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Rebouças, nº 2942, 7º andar ao 12º, Parte I, Pinheiros, CEP: 05402-500, nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel e Outras Avenças, nº 0150, datado de 04/11/2022 (conforme R.18 da matrícula do imóvel), na qual figura(m) como **Devedor(es) Fiduciante(s): FABIO ROBERTO RIBEIRO**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/ME sob nº 274.304.228-10 e seu cônjuge **RAQUEL MIRANDA RIBEIRO**, brasileira, empresária, inscrita no CPF/ME sob nº 314.632.978-66, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Atibaia, Estado São Paulo, à Avenida Professor Odair da Silva Pinto nº 3000, Guaxinduva, CEP 12945-755; e como **Devedora Solidária: LEACS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AUDIO PROFISSIONAL LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob nº 04.790.198/0001-05, com sede na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, à Rua José Ramos Guimarães nº 124, Guaxinduva, CEP 12955-000, **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):**

**TERRENO URBANO (L-08 da Q-31)**, localizado no Loteamento "RESIDENCIAL FAZENDA DO PORTO", situado na Rua das Sairas, nº 520 (antiga rua 20), Bairro Guaxinduva, na cidade de Atibaia/SP – CEP: 12945-851. Área(s): 810,00 m2 de área de terreno. **Matrícula nº:** 98.437 do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP. **Inscrição Municipal/IPTU nº:** 21.044.008.00.0113750.1 – Cód.: 352402.

### Observações:

- (i) Imóvel não ocupado, trata – se de lote de terreno sem edificações aparentes, inexistindo indícios de posse ou ocupação por terceiros, sendo que, eventual necessidade de desocupação será por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;
- (ii) Constatam diversas "Indisponibilidades" averbadas na matrícula (Av's: 19, 20, 21, 22, 25, 26), sendo de inteira responsabilidade do arrematante/comprador, as providências e custos para a baixa/cancelamento destas, junto aos respectivos processos, sem direito a nenhuma espécie de reembolso;
- (iii) Constatam "Penhoras" averbadas na matrícula (Av's: 23 e 24), sendo de inteira responsabilidade do arrematante/comprador, as providências e custos para a baixa/cancelamento destas, junto aos respectivos processos, sem direito a nenhuma espécie de reembolso;
- (iv) Há débitos de IPTU no valor de R\$ 2.303,53. (ref. ao ano corrente de 2026 – 5 parcelas).

**3. Datas dos leilões:**

>1º Leilão: **23/06/2026, às 11:00 h – Lance mínimo: R\$ 520.261,76.**

>2º Leilão: **25/06/2026, às 11:00 h – Lance mínimo: R\$ 629.336,57.**

**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 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 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, arrolamentos, 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, etc..

## **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. Os **VENDEDORES** estão obrigados a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), 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 1.998. Desta forma, o **ARREMATANTE**, pessoa física ou jurídica, poderá ter que preencher e assinar ficha cadastral e informar aos **VENDEDORES**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

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

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. 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.

- 6.9. 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.
- 6.10. 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.
- 6.11. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), na divulgação desse leilão, ficam por adesão, sendo parte automaticamente do presente edital.
- 6.12. As demais condições obedecem ao Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade de leiloaria.