

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): BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A.**, CNPJ/MF nº 31.895.683/0001-16, com sede na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1.703, Itaim Bibi, São Paulo/SP, pela Cédula de Crédito Bancário nº 40.0026/20, emitida em 10/08/2020, na qual figura(m) como **Devedora Principal: IRMÃOS RAIOLA & CIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.075.099/0001-85, com sede na Rua Oscar Horta, nº 120/146, Rua Dom Bosco, nº 279/289 e Rua Coronel Cintra, nº 129/155, Bairro da Mooca, São Paulo/SP – CEP: 03105-010 e como **Devedora Fiduciante: PAVI ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.748.507/0001-77, com sede na Rua da Mooca, nº 517, Pav. 1, Mooca, São Paulo/SP – CEP: 03103-000, **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.

2. **Descrição do(s) imóvel(is):**

UM PRÉDIO, construção destinada a Fábrica ou Indústria, e seu respectivo TERRENO, situado a Rua Dom Bosco, nº 279, antiga Rua Xingú, no 16º Subdistrito-Mooca, medindo 10,00m de frente para a referida rua, tendo do lado direito 51,61m mais ou menos, mais 1,93m em linha quebrada, confrontando com Antonio Tamacciatto e mais 9,98m, confrontando com Marrano, e do lado esquerdo do mede 60,64m em linha quebrada, confrontando com Francisco Capistrano, tendo nos fundos a largura de 12,80m, confrontando com pessoa desconhecida, com a área de 654,50 m2; confrontando atualmente do lado esquerdo de quem da rua olha para o mesmo, com o prédio nº 273, da mesma rua, do lado direito com o prédio nº 287 da mesma rua e ainda com os fundos dos prédios nºs 124, 128, 132, 138 e 146 da Rua Oscar Horta e pelos fundos com o prédio nº 120 da mesma rua Oscar Horta, no bairro da Mooca, São Paulo/SP – CEP: 03105-020. **Área(s):** área construída aproximada de 632,00 m2 (conf. IPTU - não averbada na matrícula do imóvel). **Matrícula(s) nº: 22.702** do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte/IPTU: 004.007.0032-8.

OBS:

- i) Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;
- ii) Há débitos relacionados ao imóvel, junto a Prefeitura de São Paulo/SP, ficando de inteira responsabilidade do arrematante/comprador, as providências para o levantamento, atualização e pagamento dos mesmos junto a Prefeitura, sem direito a reembolso destes valores.

3. **Datas dos leilões:**

>1º Leilão: 03/08/2026, às 15:00 h – Lance mínimo: **R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais)**.

>2º Leilão: 05/08/2026, às 15:00 h – Lance mínimo: **R\$ 3.084.297,10 (três milhões, oitenta e quatro mil, duzentos e noventa e sete reais e dez centavos)**.

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, ITR, 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 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 do imóvel (áreas, denominação de logradouro, numeração e etc.) junto aos órgãos competentes, se for necessário; **(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; 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 e se habilitarem para este leilão, com antecedência de até 1 hora em relação as 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. A efetivação da venda está “condicionada” a análise e aprovação, pelo Credor Fiduciário.
- 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, decorrente de decisão transita em julgado, somente até o valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas indenizações, perdas, benfeitorias e eventuais despesas.
- 6.11. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site www.tabaleiloes.com.br, na divulgação deste leilão, serão incluídos automaticamente ao presente edital.
- 6.12. As demais condições vão obedecer ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloeiros(as).