

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, 8º andar, Centro, São Paulo/SP, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a): LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 24.361.690/0001-72, com sede na Avenida Cardoso de Melo, nº 1184, Cj. 91, Vila Olímpia, São Paulo/SP - CEP. 04548-004, na qualidade de administradora de MAKENA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, inscrita no CNPJ sob o nº 45.938.235/0001-67, com sede na Rua Urussuí, nº 125, conjunto 14, Itaim Bibi, São Paulo/SP – CEP: 04542-050 e ainda como gestora MAKENA GESTORA DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.259.453/0001-02, com sede na Rua Urussuí, nº 125, conjunto 14, Itaim Bibi, São Paulo/SP – CEP: 04542-050, nos termos do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública, datado de 23/10/2020 (ver R.30 da matrícula do imóvel), na qual figuram como **Devedor(es) Fiduciante(s): JOSE FRUGIS**, brasileiro, aposentado, portadora do RG nº 950.827 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.611.808-59, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com **MARIA CRISTINA RIBEIRO FRUGIS**, brasileira, aposentada, portadora do RG n 2.995.065 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 091.338.478-00, residentes e domiciliados na Rua Angelin nº 96, City Boaçava, São Paulo/SP, CEP: 05469-050 e como **Devedores Solidários: 1) VITO LEONARDO FRUGIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF, nº 61.365.151/0001-38, com sede na Rua Antonio di Napoli, nº 150, Parada de Taipas, São Paulo/SP – CEP: 02987-030 – e-mail: leonardo.frugis@frugis.com.br; **2) PAULO ROBERTO RIBEIRO FRUGIS**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 21.221.349-0, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.202.938-08, residente e domiciliado na Rua Guararapes, nº 904, PT1528, Vila Leopoldina, São Paulo/SP – CEP: 05077-051 – e-mail: paulo.frugis@frugis.com.br; e **3) LEONARDO FERRETI FRUGIS**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG nº 24.180.559-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 263.635.018-73, residente e domiciliado na Rua Mergenthaler, nº 345, apto 241C, Vila Leopoldina, São Paulo/SP – CEP: 05311-030 – e-mail: leonardo.frugis@frugis.com.br, **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):

GLEBA G-143 das Chácaras Bela Vista da Fazenda Santo Antonio, no Distrito de Paz de Sousas, Campinas/SP, com a seguinte descrição: Mede 25,00m de frente para a Estrada Quatro, s/nº (**atual Rua Benedito Nardez** – conforme R.27 da Matrícula do imóvel); de um lado mede 63,46m, onde confronta com a gleba G-142; de outro lado mede 62,81m, confrontando com a gleba G-144; nos fundos mede 25,03m, onde confronta com a Fazenda Santo Antonio encerrando a área de 1.578,40m². Imóvel objeto da **Matrícula nº 2.649 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Campinas/SP**. Código Cartográfico/IPTU nº: **3422.62.90.3336.00000**.

Observações: (i) Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97.

3. Datas dos leilões:

>1º Leilão: **05/09/2024, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 636.342,17.**

>2º Leilão: **06/09/2024, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 675.973,66.**

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, 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 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, na divulgação desse leilão, ficam por adesão, sendo parte automaticamente do 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.