

## 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): 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, nos termos do Instrumento Particular datado de 01/02/2024 (ver R.20 da matrícula do imóvel), na qual figura(m) como **Devedor(es) Fiduciante(s): CREDIT BRASIL FOMENTO MERCANTIL S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº 08.839.442/0001-38, com sede na Avenida Engº. Luiz Carlos Berrini, nº 1.748, Cj. 2.105, Cidade Monções, São Paulo/SP – CEP: 04571-010 – e-mail: gustavo@creditbr.com.br; e como **Devedores Solidários: GUSTAVO CATENACCI**, (e-mail: gustavo@creditbr.com.br), brasileiro, divorciado, empresário, portadora do RG nº 24.413.013 SSP/SP e do CPF nº 225.943.828-84, residente e domiciliada na Rua Forte William, nº 140, Apto. 141 – Jardim Fonte do Morumbi, São Paulo/SP – CEP: 05704-110, **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):**

**PRÉDIO RESIDENCIAL (CASA)**, com 64,79m<sup>2</sup> de área construída (conf. Matrícula), situado na Rua Pirapetinga, sem número oficial, e seu respectivo terreno, de formato irregular, constante do lote “B”, parte dos antigos lotes nºs 2, 3, 4 e 5 da quadra nº 10, na Chácara Flora, 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 53,60m de frente para a referida Rua Pirapetinga; 79,37m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua o olha, onde confronta com parte dos prédios nº 529 da Rua Professora Lucinda Alves de Carvalho e nº 143 da Rua Pirapetinga; 84,50m do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº 15 da Rua Dez de Novembro, edificado no lote “C” (parte dos lotes nºs 2, 3, 4 e 5 da quadra nº 10); e 39,48m nos fundos, onde confronta o prédio nº 25 da Rua Dez de Novembro, edificado no lote “A” (parte dos lotes nºs 2, 3, 4 e 5 da quadra nº 10), encerrando a área de 3.847,83m<sup>2</sup>. **Matrícula nº:** 297.757 do Cartório do 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. **Inscrição Municipal/IPTU nº:** 090.479.0040-5.

**Observações:**

- (i) **Imóvel Ocupado.** Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;
- (ii) Consta no Av.12 da Matrícula: Indisponibilidade – Proc.: 10001411120165020341 – TRT 2ª Região;
- (iii) Consta no Av.13 da Matrícula: Indisponibilidade – Proc.: 10023221920155020341 – TRT 2ª Região;
- (iv) Consta no Av.14 da Matrícula: Indisponibilidade – Proc.: 10002546220165020341 – TRT 2ª Região;
- (v) Consta no Av.15 da Matrícula: Indisponibilidade – Proc.: 10001151320165020341 – TRT 2ª Região;
- (vi) Consta no Av.16 da Matrícula: Indisponibilidade – Proc.: 10005017420155020342 – TRT 2ª Região;
- (vii) Há débitos de IPTU no valor de R\$ 3.175.633,88. (R\$ 213.160,01 ref. 2025 e R\$ 2.962.473,87 ref. anos anteriores)

**3. Datas dos leilões:**

>1º Leilão: **05/01/2026, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 6.201.992,89.**

>2º Leilão: **06/01/2026, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 5.593.242,68.**

**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 nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloaria.