

EDITAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Euclides Maraschi Júnior, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP nº 819, com escritório à Avenida Torello Dinucci, 580, Jardim dos Manacás - Araraquara/SP, devidamente autorizado pela **CREDIFORT FACTORING LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.218.152/0001-23, com sede à Rua Sete de Setembro nº 98, cobertura 04, Centro, Rio de Janeiro-RJ, CEP: 20050-002, nos termos Instrumento Particular de Confissão de Dívida com formalização de garantia de Alienação Fiduciária firmado em 23/07/2019, decorrente do inadimplemento do Contrato de Fomento Mercantil nº 170322018, no qual figuram como Fiduciários: **SÍLVIO JÁCOME DE NORONHA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 430.698.197-53 e portador da Carteira de Identidade nº 42050-D, residente e domiciliado na Rua Tenente Arantes Filho, nº 91, casa, Gávea, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.451-270 e **VIRGINIA VAN ERVEN DE NORONHA**, brasileira, casada, fonoaudióloga, inscrita no CPF sob o nº 023.548.097-51 e portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01207798181, residente e domiciliada na Rua Tenente Arantes Filho, nº 91, casa, Gávea, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22.451-270, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo **On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **11 de maio de 2021, às 14:00 horas**, pela plataforma www.hastapublica.com.br, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 884.000,00 (oitocentos e oitenta e quatro mil reais)**, os imóveis abaixo descritos, com a propriedade consolidada em nome do Credor Fiduciário conforme **Av. 08** das matrículas nº 4235 e 4236, assim descritos:

IMÓVEL: ÁREA 15 (QUINZE), desmembrada do Sertão de Madeireira – Gleba 02 -, com a área de 42,6851ha. (quarenta e dois hectares, sessenta e oito ares e cinquenta e um centiares) e um perímetro de 3.382,43m, situada na zona rural de município de Bananal, Estado de São Paulo, demais informações descrita na matrícula nº 4235 do Cartório de Registro de Imóveis de Bananal-SP;

IMÓVEL: ÁREA 15ª (QUINZE-A), desmembrada do Sertão da Madeireira – Gleba 02 com a área de 04,0240 há. (quatro hectares, dois ares e quarenta centiares) e um perímetro de 850,13m, situado na zona rural do município de Bananal, Estado de São Paulo, demais informações descrita na matrícula nº 4236 do Cartório de Registro de Imóveis de Bananal-SP.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **18 de maio de 2021**, no mesmo horário, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.450.352,46 (um milhão, quatrocentos e cinquenta mil, trezentos e cinquenta e dois reais e quarenta e seis centavos)**. O leiloeiro fará jus à uma comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O arrematante **terá o prazo de 24 horas** para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme este edital.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.hastapublica.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

No caso do não cumprimento da obrigação assumida no prazo estabelecido, estará o arrematante, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos. **No 1º Leilão**, o arrematante declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU e outros) e débito de condomínio, se houver. **No 2º Leilão, tais débitos gerados até a data da venda, são de responsabilidade do Credor Fiduciário, CREDIFORT FACTORING LTDA.**

Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas a arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros etc; e ainda, despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. Também são de sua inteira responsabilidade todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras de quaisquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, desde a data da arrematação, passando a responder integralmente por todas as obrigações e regularizações relativas ao imóvel, inclusive adotar as providências, judiciais ou não, necessárias à imissão ou defesa da posse.

O arrematante é responsável: a) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; b) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; c) 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; d) 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; e) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; f) 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; g) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; h) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

Cabe ao arrematante obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

O credor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo arrematante. O arrematante deverá manter o credor indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

Caso o credor incorra em despesas que sejam de responsabilidade do arrematante, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo credor, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a datado desembolso pelo credor até a do efetivo ressarcimento pelo arrematante, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

FORMALIZAÇÃO DA VENDA

Será celebrada pelo arrematante e credor, Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo credor, podendo ser prorrogado caso hajam pendências documentais do credor (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorgada Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do arrematante, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do arrematante, poderá ocorrer, a critério do credor, o cancelamento da arrematação e a

devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do arrematante.

Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o arrematante deverá apresentar ao credor, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do credor, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

EVICÇÃO DE DIREITO

Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do credor, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o arrematante automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei.

A responsabilidade do arrematante pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: a) do valor pago pela aquisição do imóvel; b) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; c) das despesas condominiais e tributos pagos pelo arrematante relativos ao período posterior à data da arrematação; e d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo arrematante relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

Não é conferido ao arrematante o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o arrematante não poderá exercer o direito de retenção.

Os devedores fiduciantes serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo os fiduciantes adquirirem sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

Os interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar no site www.hastapublica.com.br, **encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas do início do leilão** e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "SOLICITAR HABILITAÇÃO", com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão. O envio de lances se dará através do site www.hastapublica.com.br, respeitando o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, na disputa pelo lote do leilão, em igualdade de condições com os demais participantes na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.

Outras informações no site do Leiloeiro: www.hastapublica.com.br ou pelos telefones **(16) 3461-5950/(16) 98135-2325.**