Edital de Leilão Extrajudicial de Bem Imóvel.

O Leiloeiro Oficial **Rogério Soares de Pádua**, inscrito na JUCESP sob o nº 1026, devidamente autorizado pela **credora fiduciária OPEA SECURITIZADORA S.A.,** pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22, nos termos da Lei 9.514/97, levará o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) a leilão, respeitando as normas citadas neste edital e pela Escritura Pública de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, junto à Caixa Econômica Federal, transmitido à COMITENTE e devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figura(m) como devedor(es) fiduciante(s) **ROSIMEIRE MARTINS**, inscrita no CPF/MF nº 049.747.708-28, que fica(m) através deste presente edital, devidamente intimado(s) das datas do leilão, caso não seja(m) localizado(s) pessoalmente. Este edital não substitui a tentativa pessoal de intimação, mas supre a intimação em caso de insucesso na tentativa pessoal.

Do leilão:
O leilão será realizado pelo site www.destakleiloes.com.br, onde os interessados deverão se cadastrar e se habilitar para ofertar lances. A **1ª Praça** se iniciará no dia **15 de abril de 2025**, às 15:00hs e se encerrará no dia **17 de abril de 2025**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a **2ª Praça**, que se estenderá até o dia **24 de abril de 2025** às 15:00hs. Por se tratar de um leilão online, os lances poderão ser ofertados a qualquer tempo, desde que respeitadas as datas e os horários acima.

Descrição: Apartamento nº 712 no Edifício Martinica, na Praia do Gonzaguinha em São Vicente/SP.
Localização: Avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 614 – apartamento 712, Praia do Gonzaguinha em São Vicente/SP.
Matrícula(s): Matrícula nº 75.252 do CRI de São Vicente/SP.
Inscrição da Prefeitura: 1300006009400614204
Inscrição da União: RIP nº 7121.0006850-00
Status da Ocupação: Ocupado
Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: APARTAMENTO SOB N° 712, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFICIO MARTINICA, situado nesta cidade e comarca de São Vicente, a

Avenida Embaixador Pedro de Toledo, nº 614, esquina com a Avenida Antônio Rodrigues, contendo 01 dormitório, sala, cozinha, banheiro, passagem e área de serviço com tanque, confrontando na frente com o corredor de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, de um lado com o apartamento de final " 10" de outro com o apartamento de final "14", e, nos fundos com o espaço da área de recuo lateral direita, tendo a área útil de 40,50ms2., área comum de 24,216665ms2., área total de 64,716665ms2., pertencendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 0,0053033% do todo.

Consta a existência de ação judicial de cobrança de débitos condominiais nos autos do processo 0005812-96.2023.8.26.0590, que será extinta com a quitação dos débitos pelo produto da arrematação.

Averbações na Matrícula do Imóvel:
Matrícula nº 75.252 do CRI de São Vicente/SP. Alienação Fiduciária (R.14 e Av.15); Cessão de Crédito (Av.17) e Consolidação da Propriedade (Av.18).

Dos Lances:
Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R$ 271.566,17** (duzentos e setenta e um mil, quinhentos e sessenta e seis reais e dezessete centavos).
Na **2ª Praça** o imóvel será leiloado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R$ 294.651,71** (duzentos e noventa e quatro mil, seiscentos e cinquenta e um reais e setenta e um centavos) que corresponde a dívida atualizada, acrescida das despesas com a realização dos leilões, dos prêmios de seguro, dos emolumentos e demais encargos legais, inclusive tributos municipais e do débito condominial.
O lance ofertado será irreversível, podendo o mesmo usuário ofertar quantidade de lances indeterminada.

Direito de Preferência do Devedor Fiduciante:
Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97, o DEVEDOR FIDUCIANTE poderá exercer o direito de preferência na aquisição do bem até a data do 2º leilão e, para tanto, serão, na forma da lei, devidamente comunicados.
Para o exercício do referido direito de preferência, o DEVEDOR FIDUCIANTE deverá efetuar o pagamento integral e à VISTA dos valores correspondentes à dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o art. 27, §2º, aos valores correspondentes ao ITBI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão.

Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberá a DEVEDOR FIDUCIANTE o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor efetivo do exercício do referido direito, montante esse considerado despesa inerente ao procedimento de leilão, conforme previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97.
Na hipótese em que o DEVEDOR FIDUCIANTE venha a exercer seu direito de preferência, a ele caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.

Do pagamento do lance e da comissão:
O lance vencedor da arrematação deverá ser liquidado à vista, por meio de depósito bancário à Comitente.
A comissão por êxito devida ao Leiloeiro Oficial por força do parágrafo único do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32 será equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total da arrematação e correrá por conta do respectivo arrematante, não se incluindo no lance, devendo ser paga no ato da arrematação e por meio de depósito bancário diretamente ao leiloeiro.
O não pagamento do preço da arrematação e/ou da comissão do Leiloeiro Oficial implicará no desfazimento da aquisição, com a comunicação de tal fato às autoridades competentes, para fins de averiguação de eventual prática do crime previsto pelo artigo 358 do Código Penal: *"Violência ou fraude em arrematação judicial. Art. 358: - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência"*.

Despesas:
As despesas com registro do Auto de Leilão na matrícula do imóvel, assim como os emolumentos de tabelionato, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, ou quaisquer outros impostos e taxas existentes ou que venham a ser criados, inclusive as referentes ao cartório de registro de imóveis, correrão por conta exclusiva do arrematante. Taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante.

Eventuais débitos de IPTU e Condomínio existentes e no limite apurado até as datas dos leilões serão quitados pela COMITENTE, ficando o Arrematante responsável por eventuais valores não apurados e os que vencerem após as datas dos leilões. Débitos de água, energia, gás e outras utilidades existentes antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

Condições de Venda:

O imóvel será vendido *"ad corpus"*, no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente; e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou a adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a).

Em caso de imóvel ocupado ou locado, fica assegurado ao arrematante a reintegração de posse, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, ficando sob responsabilidade do arrematante a desocupação, assim como o custeio de todas as despesas necessárias para tanto.

Para mais informações entre em contato no telefone (11) 3107-0933.