Edital de Leilão Extrajudicial de Bem Imóvel.

O Leiloeiro Oficial **Marcus Vinicius Yoshimi Uebara**, inscrito na JUCISRS sob nº 462, devidamente autorizado pela **credora fiduciária TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS S/A,** pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n° 12.130.744/0001-00, com sede em São Paulo/SP, nos termos da Lei 9.514/97, levará o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) a leilão, respeitando as normas citadas neste edital e pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças junto à Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda., Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., e Urbanizados Concordia S/A, transmitido à Comitente através de Cessão de Crédito devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figura como devedor(es) fiduciante(es) **LUIS CARLOS VARGAS BASTOS**, inscrito no CPF/MF nº 401.272.300-68, 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 **26 de maio de 2025**, às 15:00hs e se encerrará no dia **28 de maio de 2025**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a **2ª Praça**, que se estenderá até o dia **04 de junho 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: Lote 12-C3 sem benfeitorias do Loteamento Paradis, Canoas/RS.
Localização: Rua Paulo Freire, S/N, bairro Brigadeira, Canoas/RS.
Matrícula(s): Matrícula nº 111.113 do CRI de Canoas/RS.
Status da Ocupação: Desocupado
Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: Lote urbano nº 12 da quadra C3, na Rua 15, do Loteamento Paradis, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formando pelas Ruas 14, 15 e 16, possuindo área superficial de 200m² com as seguintes medidas e

confrontações: ao Oeste, onde faz frente, na extensão de 8m no alinhamento com a Rua 15; ao Leste, onde faz fundos, na extensão de 8m com o Lote 22 de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao Sul, na extensão de 25m, de frente ao fundo, com o lote 13 de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda; e ao Norte, na extensão de 25m, de frente ao fundo, com o lote 11 também de propriedade de Nazário Canoas Empreendimentos Imobiliários Ltda. Dista 40m da esquina com a Rua 14.

Alterações Cadastrais:

Consta na Av.08 da referida matrícula a retificação dos Logradouros fazendo constar Rua Paulo Freire (antiga Rua 15), Rua Cora Coralina (antiga Rua 14) e Rua Nelson Mandela (antiga Rua 16). Consta na Av.09 da referida matrícula a retificação do bairro para informar que o imóvel está localizado no Bairro Brigadeira.

Averbações na Matrícula do Imóvel:

Matrícula nº 111.113 do CRI de Canoas/RS. Alienação Fiduciária (R.02, Av.03, Av.04 e Av.05); Cessão de Crédito e Consolidação da Propriedade (Av.13).

Dos Lances:

Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R$ 165.593,94** (cento e sessenta e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais e noventa e quatro centavos).

Na **2ª Praça** o imóvel será leiloado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R$ 152.085,50** (cento e cinquenta e dois mil, oitenta e cinco reais e cinquenta centavos) que corresponde a dívida atualizada, acrescida das despesas com a realização dos leilões, dos prêmios de seguro, dos emolumentos e demais encargos legais.

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.

Os débitos de IPTU anteriores à arrematação, serão sub-rogados no produto da arrematação.

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.