Edital de Leilão Extrajudicial de Bem Imóvel.

O Leiloeiro Oficial **Rogério Soares de Pádua**, inscrito na JUCESP sob o nº 1.026, 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 Venda e Compra de Lote com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária junto à MMV Empreendimentos imobiliários Ltda., transmitido à Comitente e devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figura como devedor(es) fiduciante(es) **FABIANO VASCONCELOS ARAUJO**, inscrito no CPF/MF nº 167.521.038-10, 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 **07 de julho de 2025**, às 15:00hs e se encerrará no dia **09 de julho de 2025**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a **2ª Praça**, que se estenderá até o dia **16 de julho 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 04 da Quadra F do Residencial Ypê, em Mogi Mirim/SP.
Localização: Rua Dauto Pereira Teixeira (antiga Rua Projetada 2), S/N lote 04 quadra F, Residencial Ypê, Planalto, Mogi Mirim/SP.
Matrícula(s): Matrícula nº 92.824 do CRI do Mogi Mirim/SP.
Status da Ocupação: Desocupado
Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: O lote de terreno sob n° 04, da quadra "F", do loteamento denominado "Residencial Ypê", situado nesta cidade, com área de 300,00m², medindo 12,00 metros de frente para a Rua Projetada 2; deflete à esquerda 25,00 metros, confrontando com o lote 3; deflete à esquerda 12,00 metros, confrontando o lote 13; deflete à esquerda 25,00 metros, confrontando com o lote 5.

Averbações na Matrícula do Imóvel:

Matrícula nº 92.824 do CRI do Mogi Mirim/SP. Alienação Fiduciária (R.03); Cessão de Crédito (Av.04) e Consolidação da Propriedade (Av.05).

Dos Lances:

Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R$ 137.444,58** (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e oito centavos).

Na **2ª Praça** o imóvel será leiloado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R$ 148.776,31** (cento e quarenta e oito mil, setecentos e setenta e seis reais e trinta 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.

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.