

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 844**, com escritório à Al. Santos, 787, 13º andar, Cj. 132. Jardim Paulista, São Paulo/SP, devidamente autorizado pelo Credora Fiduciária **JJMB PARTICIPAÇÕES LTDA.**, doravante designada **VENDEDORA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.704.144/0001-78, com sede nesta Capital, na Av. Marginal Direita do Tietê, nº 500, Bloco I, 1º andar, sala 03, Vila Jaguará, na qual figura como Devedora Fiduciante **ALBEJ ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº 19.292.120/0001-38, com sede nesta Capital, na Rua Guadalupe, nº 54 – Jardim América, São Paulo/SP conforme certidão de breve relato da JUCESP, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo **Presencial** no escritório do Leiloeiro situado à Alameda Santos, nº 787 – Auditório Térreo, Jardim Paulista – São Paulo/SP, CEP 01419-001 e **On-line**, através do site: **www.megaleiloes.com.br**, de acordo com os termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 07 de abril de 2021, às 16:30 horas**, em **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 16.067.547,00 (dezesseis milhões, sessenta e sete mil e quinhentos e quarenta e sete reais)**, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, que assim se descreve: **IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 13.342 DO 13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP:**

IMÓVEL EM SÃO PAULO – SP, NO BAIRRO JARDIM AMÉRICA, UM PRÉDIO, com a área construída de 680,63m², situado a Rua Guadalupe, nº 54 – Jardim América, São Paulo/SP, e seu respectivo terreno, no 20º Subdistrito (Jardim América), Município e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; sendo que o terreno fica situado na Rua Guadalupe, lado direito de quem vai da Rua Venezuela para a Rua Jamaica, medindo 41,00 metros de frente, por 40,00 metros mais ou menos, da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, dividido dos confrontantes por muros, encerrando a área de mais ou menos 1.640,00m², confinando pela frente com alinhamento da Rua Guadalupe, pelo direito do prédio nº 28, antigo nº 02, da mesma rua, de Lauro Muniz Barretos; pelo lado esquerdo com propriedade de Alberto Rodrigues Alves e pelos fundos com Cia. City. O imóvel encontra-se melhor descrito e caracterizado através da matrícula supra mencionada. **Contribuinte nº 013.045.0001.2.**

Obs.: 1-) Consta na AV.15: Indisponibilidade de Bens, da qual competirá exclusivamente ao comprador providenciar a respectiva baixa;

2-) Consta na AV.16: Penhora dos Direitos, da qual competirá exclusivamente ao comprador providenciar a respectiva baixa.

Tais averbações recaem sobre os direitos do devedor-fiduciante.

3-) Ciência dos processos nº 1128322-51.2019.8.26.0100 em trâmite perante a 43ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP e respectivos Agravos de Instrumentos nsº 2017139-33.2020.8.26.0000 e 2071133-39.2021.8.26.0000 ambos em trâmite perante a 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, bem como processo nº 1001184-12.2021.8.26.0495 em trâmite perante a 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

4-) Fica informado aos interessados na arrematação do imóvel, que em sede de Agravo de Instrumento nº 2071133-39.2021.8.26.0000 em trâmite perante a 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, foi deferido parcialmente a tutela recursal antecipada para autorizar o depósito judicial da quantia que representa o total devido, o qual deve ser materializado no juízo de origem, em 72:00 horas; no mesmo prazo processual, a dedução da oferta de caução real; desde logo, comunique-se o leiloeiro que o leilão realizar-se-á, mas ficará clausulado na pendência do julgamento de fundo do presente agravo de instrumento, de modo que não importará em transpasse da titularidade dominial, o que deverá ser anunciado no momento do pregão.

5) Fica consignado que foi prestado a caução real no processo nº 1128322-51.2019.8.26.0100, porém até o momento não houve decisão do juízo competente.

Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

Caso não haja licitante no primeiro público leilão, fica desde já designado o dia **14 de abril de 2021**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 8.033.773,50 (oito milhões, trinta e três mil, setecentos e setenta e três reais e cinquenta centavos)**.

No caso de exercício do direito de preferência previsto no artigo 27, § 2º-B da Lei 9.514/97, serão utilizados os critérios estabelecidos no § 2º do mencionado artigo.

Valor da dívida atualizado: R\$ 7.178.803,29 (sete milhões, cento e setenta e oito mil e oitocentos e três reais e vinte e nove centavos), atualizado até 03/2021.

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

O devedor fiduciante será comunicado 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 e/ou endereço atualizado, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o fiduciante adquirir 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.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.megaleiloes.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º público 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, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da realização do 1º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

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

O arrematante pagará no prazo estipulado, o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor do arremate. Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada em até 60 (sessenta) dias, contados da data do leilão.

O proponente vencedor terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas a partir do encerramento do leilão para efetuar o pagamento da totalidade do preço do imóvel arrematado e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Condições de participação, habilitação e leilão on line

1.1. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento presencial, participar do leilão *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até as 12:00 horas do dia da realização do público leilão. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *on line*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.

1.3. A qualquer momento o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade e idoneidade do(a) interessado(a).

1.4. No ato da arrematação, ou em até 48 (quarenta e oito) horas contados do encerramento do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.4.1. O **VENDEDOR** está obrigado 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 1998. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.4.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.4.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.4.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.4.5. Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido no Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).

1.5. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

2.1. Em até 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, ou seja, do lance vencedor do leilão, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro que incidirá sobre o preço, via TED's em conta corrente indicadas pelo **VENDEDOR** e pelo **LEILOEIRO** após o encerramento do leilão por e-mail.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. A venda será feita em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. O imóvel será vendido no estado em que se encontra física e documentalente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições do imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

3.3. O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental;
- (ii) por débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluído, reformado ou demolido, 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;
- (iii) 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;
- (iv) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, indisponibilidades, 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

esses cancelamentos, bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(v) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas;

(vi) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

3.4. Cabe ao **COMPRADOR** 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.

3.5. É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento do preço.

4. DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE

4.1. Considerando que nas Condições de Venda e Pagamento há previsão legal para pagamento do arremate é de até 48 horas após a arrematação, cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão.

4.2. Poderá 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 21.981/32.

4.3. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

4.4. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.