EDITAL DE LEILÃO

JONAS COIMBRA, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 1228, com escritório na Rua Marechal Bittencourt nº -1089-F, Vila Nova, Jaú/SP CEP 17202-160, faz saber que, na forma da Lei nº 9.514/97 e do Decreto-lei nº. 21.981/32 levará a LEILÃO PÚBLICO de modo **Online** o imóvel a seguir caracterizado, nas seguintes condições. **IMÓVEL**: **Quadra G Lote 13** Imóvel objeto da Matrícula nº 28.768 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barra Bonita-SP. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do Artigo 2º da Lei nº 7.433/85 e do Artigo 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula mencionada. Obs.: Imóvel desocupado e Sem benfeitoria. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97. **DATA DOS LEILÕES**: **1º Leilão: dia 01/04/2025, às 10h, e 2º Leilão dia 04/04/2025 às 10h. LOCAL: Leilão realizado na modalidade online no site www.coimbraleiloes.com.br. DEVEDORES FIDUCIANTES**: **Daniel Carlos Lupino**, brasileiro, professor, portador do RG nº 48.206.643-X, inscrito(a) no CPF/MF nº 396.822.028-50, residente e domiciliado na Rua Irene Lacerda, nº 218, Centro, CEP 17360-000, na cidade de Torrinha/SP .**CREDOR FIDUCIÁRIO RESERVA DA BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ sob nº 21.828.292/0001-25, situada na, AV JOÃO DA SILVA NOGUEIRA, n º 1940, JARDIM DAS ORQUÍDEAS, CIDADE DE BARRA BONITA/SP, CEP 17-340-330, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE 35228872196. **DO PAGAMENTO**: Para leilões online o arrematante deverá realizar o pagamento integral do lance através de TED ou PIX na conta ou boleto ser indicado pelo leiloeiro, sem prejuízo da comissão do leiloeiro que será paga em guia própria. **DOS VALORES**:**1º Leilão: R$88.648,57 (oitenta e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e cinquenta e sete centavos) 2º leilão: R$ 241.742,08 (duzentos e quarenta e um mil, setecentos e quarenta e dois reais e oito centavos),** calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão**. Fica desde já previsto que, em caso de arrematação do imóvel por valor inferior ao saldo devedor da dívida garantida pela alienação fiduciária, o valor obtido na arrematação será destinado à amortização da dívida, acrescida de encargos contratuais**. **Caso o produto da arrematação não seja suficiente para a quitação integral do subsídio, a VENDEDORA/FIDUCIANTE se reserva o direito de promoção, pelos meios legais cabíveis, a cobrança do saldo devedor remanescente junto ao(s) devedor(es) original(is), não se extinguindo, portanto, a obrigação**. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Caberá ao arrematante, o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, a ser paga à vista, no ato do leilão, cuja obrigação se estenderá, inclusive, ao(s) devedor(es) fiduciante(s), na forma da lei. **DO LEILÃO ONLINE:** O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) das datas, horários e local de realização dos leilões para, no caso de interesse, exercer(em) o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do artigo 27, da Lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465/2017.Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão cadastrar-se no site **www.coimbraleiloes.com.br** e se habilitar acessando a opção "Habilite-se", com antecedência de 24 horas, antes do início do leilão presencial, juntamente com os documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica, com exceção do(s) devedor(es) fiduciante(s), que poderá(ão) adquirir o imóvel preferencialmente em 1º ou 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei 9.514/97, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da arrematação em leilão. **OBSERVAÇÕES:** O arrematante será responsável pelas providências de desocupação do imóvel, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97. O(s) imóvel(i)s será(ão) vendido(s) no estado em que se encontram física e documentalmente, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o arrematante 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, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária, nem alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, devendo as condições de cada imóvel ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. Todas as despesas que incorrerem sobre o imóvel em data anterior ao leilão serão de responsabilidade do **CREDOR FIDUCIÁRIO**. Todos os tributos, despesas e demais encargos, incidentes sobre o imóvel em questão, inclusive encargos condominiais, após a data da efetivação da arrematação são de responsabilidade exclusiva do arrematante**. A concretização da Arrematação será exclusivamente via Ata de Arrematação. Sendo a transferência da propriedade do imóvel feita por meio do auto de arrematação. Prazo de até 30 dias da formalização da arrematação. O**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NY8J6-4W69X-PPFZU-M3NWG.

arrematante será responsável por realizar a devida *due diligence* no imóvel de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações, ainda que não descritas neste edital. Caso ao final da ação judicial relativa ao imóvel arrematado, distribuída antes ou depois da arrematação, seja invalidada a consolidação da propriedade, e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, a arrematação será automaticamente rescindida, após o trânsito em julgado da ação, sendo devolvido o valor recebido pela venda, incluída a comissão do leiloeiro e os valores comprovadamente despendidos pelo arrematante à título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária. **A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao arrematante o direito à desistência da arrematação.** Pendências Judiciais e Extrajudiciais - No caso de ações judiciais relativas aos imóveis arrematados, distribuídas antes ou depois da arrematação, com decisões transitadas em julgado que invalidem a consolidação da propriedade e/ou anulem a arrematação do imóvel pelo comprador e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, conforme o caso, a arrematação do comprador será rescindida, responsabilizando-se o vendedor pela evicção de direitos restrita ao reembolso pelo vendedor ao comprador: (i) dos valores efetivamente pagos pelo comprador pela arrematação do imóvel, excluída a comissão do Leiloeiro Oficial que será restituída diretamente pelo Leiloeiro Oficial; (ii) reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo(s) ARREMATANTE(S) a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo(s) ARREMATANTE(S) o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do(s) ARREMATANTE(S) até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro de 2002. A evicção não gera indenização por perdas e danos. Caso o comprador esteja na posse do imóvel, deverá desocupá-lo em 15 dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do vendedor. O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, exclusivamente por meio de cheques ou depósito bancário. O proponente vencedor por meio de lance on-line, terá prazo de 24 horas, depois de comunicado expressamente do êxito do lance, para efetuar o pagamento, exclusivamente por meio de TED e/ou cheques, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. O não pagamento dos valores de arrematação, bem como da comissão do(a) Leiloeiro(a), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida o(a) Leiloeiro(a) (5% - cinco por cento), sobre o valor da arrematação, perdendo a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas por este. Poderá o(a) Leiloeiro(a) 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 nº 21.981/32. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. Maiores informações: 14-3418-5420/ou pelo e-mail: contato@coimbraleiloes.com.br.

Barra Bonita/SP, 17/03/2025 **- TERMO DE AUTORIZAÇÃO –** Declaramos que o presente edital contempla todas as informações e dados passados ao leiloeiro, inclusive no que tange a valores, descrições e indicação de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel.

_____

RESERVA DA BARRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

21.828.292/0001-25

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NY8J6-4W69X-PPFZU-M3NWG.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NY8J6-4W69X-PPFZU-M3NWG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Flávio Henrique Witt De Oliveira (CPF ***.412.898-**)

Milene Cristina Teixeira de Oliveira (CPF ***.808.158-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/NY8J6-4W69X-PPFZU-M3NWG

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/NY8J6-4W69X-PPFZU-M3NWG.