

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

On-line

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Gustavo Cristiano Samuel Reis, Leiloeiro Público Oficial, matrícula JUCESP no 790, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **Remaza Administradora de Consórcio LTDA.**, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Pedroso, nº 407 - Térreo, 1º, 2º e 3º andares, Bairro Liberdade, inscrita no CNPJ nº 62.354.055/0001-57, levará à **PÚBLICO LEILÃO**, sito à Avenida Paulista, 1765, 7º andar Conj. 72 CV 10421 - Bela Vista, 01311-930- São Paulo/SP - São Paulo/SP, On-line através do sítio eletrônico www.gustavoreisleiloes.com.br, o imóvel abaixo descrito:

IMÓVEL: Apartamento nº12, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO SANTORINO, situado à Rua Seis nº 540, no loteamento JARDIM DAS CONCHAS, na cidade de São Paulo, município e comarca de Guarujá; contém a área privativa de 108,85 m², área comum de 102,39 m², totalizando a área de 211,24 m², e uma fração ideal do terreno de 8,1264%, com direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio em lugar indeterminado, confrontando pela frente com o recuo frontal do prédio, área comum do condomínio que dá para a rua Alberto Quatrini Bianchi, no lado direito, com o apartamento de final 1, do respectivo andar, poço de ventilação, iluminação e escadarias, no lado esquerdo com o recuo lateral esquerdo do prédio em virtude do recuo da construção e nos fundos, com o apartamento de final 3 do respectivo andar, poço de ventilação e iluminação e hall de circulação.

Av. 03 - 21/09/1988 - "... ficar constando que a Rua Seis, é atualmente denominada Rua Alberto Quatrini Bianchi, conforme Decreto Municipal nº 2941/81."

MATRÍCULA: 44167 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Registro Anterior: Matrícula nº 28.685 deste Cartório

Insc. Municipal: 3-0176-011-002.

Primeiro Leilão: Dia 27 de maio de 2025 às 14h00. Valor Mínimo: R\$ 503.000,00 ([Quinhentos e três mil reais]).

Segundo Leilão: Dia 03 de junho de 2025 às 14h00. Valor Mínimo: R\$ 214.392,22 (Duzentos e quatorze mil, trezentos e noventa e dois reais e vinte e dois centavos).

A consolidação da propriedade para a Administradora se deu em 16/04/2025. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, tais como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, eventuais débitos condominiais etc.

O proponente vencedor por meio de lance On-line terá prazo de até 24 (vinte e quatro) horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro Público Oficial.

O lance uma vez ofertado pelo participante do leilão, é irretratável e uma vez sagrando-se vencedor no certame, obriga o proponente para todos os efeitos legais, inclusive e especialmente no que diz respeito à obrigação de pagar a comissão devida ao Sr. Leiloeiro Público, a qual poderá ser executada na forma do Dec. 21.981/1.932, independentemente de eventual desistência posterior.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à emissão de certidões, averbação da incorporação societária e transferência do Imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, registros, ITBI, emolumentos, débitos condominiais, 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 Público Oficial.

O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Ocorrerá por conta do comprador, porém a reintegração na posse poderá ser

solicitada de acordo com o disposto no Artigo nº 30, da Lei nº 9.514/97, em 60 dias. Maiores informações no escritório do Leiloeiro Tel. (11) 5170-0707 ou através do e-mail atendimento@gustavoreisleiloes.com.br.

Conforme análise da matrícula do imóvel, observa-se que, após o registro da alienação fiduciária, foram averbadas quatro execuções judiciais (nos termos do art. 828 do CPC), além da averbação de indisponibilidade de bens e direitos decorrente de processo falimentar movido contra o devedor fiduciante.

Importa esclarecer, no entanto, que tais averbações não afetam a eficácia da consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, a qual foi regularmente formalizada e registrada. A ausência de qualquer objeção por parte do Oficial de Registro de Imóveis – autoridade dotada de fé pública – comprova a legalidade do ato de consolidação e a inexistência de impedimento jurídico à sua formalização.

Ressalte-se que as averbações de execuções e de indisponibilidade possuem como objetivo resguardar os interesses de terceiros quanto à eventual alienação de bens pertencentes ao devedor. Todavia, no caso específico da alienação fiduciária, o fiduciante não detém a propriedade plena do imóvel, mas sim um direito aquisitivo resolúvel, que se extingue com a consolidação em favor do credor.

Assim, os efeitos da consolidação prevalecem sobre as averbações posteriores, tornando-as inócuas em relação à titularidade dominial. O bem passa a integrar de forma plena o patrimônio do credor fiduciário, livre de constrações derivadas de dívidas do fiduciante.

Acrescente-se, por fim, que o crédito fiduciário não se submete aos efeitos da falência, conforme o disposto no art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/2005, sendo o credor fiduciário titular de direito real de garantia com preferência absoluta sobre os valores obtidos com a alienação do bem. A matrícula com a consolidação está sendo juntada aos processos de execução com a solicitação das baixas das respectivas averbações.