

EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A **Braspor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial**, credora fiduciária, inscrita no CNPJ/MF de nº 18.677.046/0001-05, com sede à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3ª andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, leva ao conhecimento dos interessados que realizará PÚBLICO LEILÃO, na modalidade online no site www.leiloesja.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, por intermédio da Leiloeira Pública Oficial Juliana Sevidanes de Araújo Samico, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 238, nos termos da escritura pública de alienação fiduciária, datada de 08/07/24, perante o Cartório do 17º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ na qual figuram como devedores fiduciantes: **Eluana Tavares de Carvalho**, empresária, portadora da carteira de identidade de nº 11.188.061-3, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF de nº 073.079.707-40 e seu cônjuge **Renato Ribeiro de Carvalho**, advogado, portador da carteira de identidade de nº 078069, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF sob o nº 877.197.037-15, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada da Cruz Nunes, s/n, Rua 2, Ubá Piratininga, Casa 8, Piratininga, Niterói/RJ e **Opção Condutores Elétricos LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 26.634.299/0001-20, com sede na Rua Coronel Durval Souza O Quadra 000h Lote 0002 Polo Industrial, Sampaio Correa, Município de Saquarema/RJ, representada pelo sócio Renato Ribeiro de Carvalho e como intervenientes garantidores fiduciantes: **Robson Guimarães José**, brasileiro, empresário, viúvo, portador da carteira de identidade nº 01844105560, expedida pela CNH/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 868.230.197-00, residente e domiciliado na Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 790, Casa nº 084, Condomínio Ubá Camboinhas, Camboinhas, Niterói/RJ; **Raphael e Silva Guimarães José**, brasileiro, profissional de marketing, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº 05614579909, expedida pela CNH/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 053.375.757-67, residente e domiciliado na Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 790, Casa 084, Condomínio Ubá Camboinhas, Camboinhas, Niterói/RJ; **Raquel e Silva Guimarães José**, brasileira, estudante, solteira, maior, portadora da carteira de identidade nº 06532637705, expedida pela CNH/DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 173.788.367-88, residente e domiciliada na Avenida Professor Florestan Fernandes, nº 790, Casa 084, Condomínio Ubá Camboinhas, Camboinhas, Niterói/RJ; **Robson Guimarães José Filho**, brasileiro, advogado, casado, portador da carteira de identidade nº 04597296931, expedida pela CNH/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 140.934.197-60 residente e domiciliado na Rua Pereira Nunes, nº 120, Apartamento nº 1001, Ingá, Niterói/RJ, regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes em especial os decretos nº 21.981 de 19.10.1932 e 9.514 de 20.11.1997, em condições que se segue:

DO PERÍODO E DAS DATAS DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO ELETRÔNICO – O recebimento de lances no **1º Leilão Eletrônico** se iniciará a partir da disponibilização do edital no portal de leilões on-line da Leiloeira Oficial, ficando designado o dia **17 de julho de 2025 a partir das 13h00min, para o primeiro Leilão Eletrônico**, ocasião que o imóvel será vendido por preço igual ou superior à **R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e meio)**, nos termos do §1º do art. 27 da Lei nº 9.514/97. Em caso de encerramento do 1º Leilão sem licitantes, iniciará, imediatamente, o período para lances do **2º leilão**, ficando designado, desde já o dia **01 de agosto de 2025, às 13h00min, para o 2º Leilão Eletrônico**, ocasião em que o imóvel será vendido por valor igual ou superior a **R\$ 2.586.309,25 (dois milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, trezentos e nove reais e vinte e cinco centavos)**, e neste será aceito o maior lance oferecido ao imóvel, desde que igual ou superior à somatória do valor da dívida reajustada, acrescido das despesas, dos encargos legais e contratuais, dos tributos, inclusive do imposto de transmissão recolhido para a consolidação da propriedade, despesas com edital e leilão, conforme §2º e §3º do art. 27 da Lei 9.514/97.

DOS LANCES – Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

DO OBJETO – Área 08 (oito), do loteamento denominado “Ubá Piratininga”, sito no 2º Distrito do Município de Niterói/RJ, com frente para a Rua Particular nº 02, a qual tem acesso pela estrada Francisco da Cruz Nunes; cujas medidas, características e confrontações são as constantes da matrícula nº 22610-A do 16º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói/RJ. O referido imóvel encontra-se inscrito na Prefeitura Municipal de Niterói/RJ sob a matrícula nº 1781822, segundo avaliação do imóvel realizada em 31.05.2024 **o imóvel possui 620m2 de área do terreno e 506m2 de área privativa** e é composto por: Sala ampla em 3 ambientes (sala de tv, sala de estar e sala de jantar), 3 suítes com closet, banheiro e hidro em todas as suítes, hall, copa, lavabo social, varanda fechada, sala de cinema, 2 áreas de serviço, cozinha ampla com copa, dependência completa de empregada, piscina ampla, churrasqueira, quintal e garagem coberta para 2 carros.

DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO - 1) Os horários considerados neste edital são sempre os horários de Brasília/DF. 2) O leilão será online de forma que todos os lances ofertados serão computados na plataforma de lances. Os interessados em participar do leilão devem se cadastrar no site da leiloeira (www.leiloesja.com.br) e solicitar habilitação com 24 horas de antecedência da data do leilão, sujeito à

aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida. **3)** A alienação far-se-á mediante o pagamento à vista acrescida de 5% da comissão da leiloeira, ficando ciente os interessados que as despesas futuras relativas à transferência, registro, imposto de transmissão serão de responsabilidade do arrematante. **4)** O imóvel será vendido no estado em que se encontra (venda *ad corpus*), ficando desde já esclarecido que as medidas, confrontações e descrições constantes deste edital são meramente informativas e não geram direito a eventuais reclamações futuras. É de exclusiva responsabilidade do adquirente a desocupação do imóvel, bem como quaisquer despesas relativas a reformas, adequações ou alterações nas medidas, inclusive averbações, retificações de área e regularizações perante os órgãos competentes. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitar os débitos de IPTU e condomínio em abertos até a data da arrematação, os saldos remanescentes poderão ser cobrados diretamente do devedor fiduciante, nos termos do artigo 27, §§ 8º, 9º e § 5º-A da Lei nº 9.514/97, não recaindo sobre o arrematante qualquer responsabilidade por tais valores. **5)** O fiduciante poderá exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel até a data da realização do segundo leilão, conforme o art. 27, § 2º-A da Lei nº 9.514/97. O exercício do direito de preferência implicará a obrigação do fiduciante de pagar o valor total da dívida atualizada, encargos legais, despesas contratuais e custos inerentes ao procedimento do leilão, incluindo a comissão da Leiloeira. **6)** Em caso de acordo ou arrematação com direito de preferência, o fiduciante ficará obrigado a pagar a comissão da leiloeira no importe de 5% do valor ofertado/acordado. **7)** Dúvidas ou esclarecimentos poderão ser prestadas através do e-mail: juliana@leiloesja.com.br, suprimindo, assim, qualquer omissão porventura existente neste edital. Advertimos que ações destinadas a impedir, perturbar ou fraudar a realização deste leilão extrajudicial sujeitam o infrator às penalidades previstas na legislação civil e criminal vigentes, sem prejuízo das demais responsabilidades legais aplicáveis. E para que chegue ao conhecimento de todos os presentes, o presente edital será publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no Estado do Rio de Janeiro, no site da leiloeira www.leiloesja.com.br, no site do Sindicato dos Leiloeiros e no Publicjud. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro/RJ, em primeiro de julho do ano de dois mil e vinte e cinco.