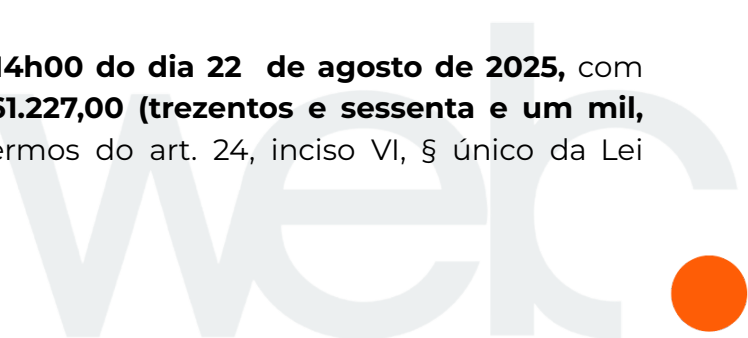


EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI nº 9.514/97

TIAGO TESSLER BLECHER, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 1.098**, com escritório na Avenida Angélica, nº 672, sala 155, Santa Cecília, São Paulo/SP, CEP 01228-000, devidamente autorizado pelo credor fiduciário **RAÍZES FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL**, fundo de investimento em direitos creditórios padronizados, inscrito no CNPJ sob o nº 17.498.285/0001-35, com sede à Av. Brigadeiro Faria Lima no 1355, 5º andar, Bairro Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01452-919, neste ato representado por sua consultoria e agente de cobrança **FINERGY RAÍZES CONSULTORIA E COBRANÇA EXTRAJUDICIAIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.469.128/0001-31, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos, com sede à Rua Jerônimo da Veiga no 164, Cj. 1B e 1D, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 04536-001, nos termos do Contrato de Cessão de Direitos Creditórios com Coobrigação nº 100402/0001, firmado em 05 de maio de 2022, no qual figura como fiduciante, **ALEXANDRE AMILCAR GOMES**, brasileiro, solteiro, analista de informática, portador da cédula de identidade RG nº 22.264.246 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 140.799.608-83 e como garantidores fiduciantes **KATIA CRISTINA BARROS BALBO**, brasileira, casada, empresária, portador da cédula de identidade RG nº 21.610.213-3, inscrita no CPF sob o nº 152.074.848-50 e **REDRASFER INDÚSTRIA DE AUTO PEÇAS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.589.247/0001-34, residente e domiciliado na Rua Catarina Oliveira Mora, nº 161, levará a **PÚBLICO LEILÃO** na modalidade eletrônica online, através do website www.webleiloes.com.br, nos termos do artigo 27 e parágrafos da Lei 9.514/97, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor fiduciário, de acordo com as seguintes disposições:

“O APARTAMENTO Nº 42, localizado no 4º andar do BLOCO “C” - “EDIFÍCIO MANACÁ”, integrante do empreendimento imobiliário denominado “CONDOMÍNIO BOSQUE DO BUTANTÃ”, situado à RUA DENIS CHAUDET, nº 250 e RUA BARTOLOMEU BON, no 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 60,406m², a área comum de garagem (01 vaga descoberta e indeterminada, localizada no pavimento térreo do condomínio, sujeita ao auxílio de manobrista) de 9,329m², a área comum de 35,553m², e área total de 105,288m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0035467, no terreno condominial”. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Bartolomeo Bon, nº 300, Jardim Dracena, São Paulo/SP, CEP: 05528-200. **MATRÍCULA:** 161.034, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo. **CONTRIBUINTE:** 159.308.0061-7.

O **PRIMEIRO LEILÃO** será realizado às **14h00 do dia 22 de agosto de 2025**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$361.227,00 (trezentos e sessenta e um mil, duzentos e vinte e sete reais)**, nos termos do art. 24, inciso VI, § único da Lei 9.514/97.



Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **26 de agosto de 2025, às 14h00**, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$756.186,76 (setecentos e cinquenta e seis mil, cento e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos)**, nos termos do artigo 27, §§2º e 3º da Lei 9.514/97.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$361.227,00 (trezentos e sessenta e um mil, duzentos e vinte e sete reais), nos termos do art. 24, § único da Lei 9.514/97.

- Caso se trate de imóvel ocupado, a desocupação será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei 9.514/97.
- O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* (art. 500, §3º do Código Civil), não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição do imóvel e o apurado *in loco*.
- O edital completo encontra-se disponível no site do leiloeiro **www.webleiloes.com.br**, o qual o participante declara ter lido e concordado com os seus termos e condições ali estabelecidos.
- O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.
- Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor não se responsabiliza por eventual evicção.
- A avaliação do bem imóvel está de acordo com os termos do artigo 24, § único, da Lei nº 9.514/97.

1) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- (i) No prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas, contado do ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, através de PIX ou transferência bancária em conta indicada, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, diretamente à ele, mediante transferência bancária, DOC, TED ou PIX para a conta indicada por este.
- (ii) O não pagamento do preço do bem arrematado e/ou da comissão do leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa em valor equivalente à 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta em favor

do VENDEDOR e a comissão do leiloeiro em valor equivalente à 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta. 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 nº 21.981/32.

(iii) Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

2) CONDIÇÕES GERAIS:

(i) O leilão eletrônico será realizado no portal Webleilões (www.webleiloes.com.br) nos horários previamente estabelecidos neste Edital.

(ii) O leilão será realizado na modalidade eletrônica *online* exclusivamente não sendo permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, as quais serão inseridas digitalmente na página do imóvel.

(iii) Todos os horários previstos no presente Edital, constantes do *website* do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação são considerados o horário oficial de Brasília/DF.

3) RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR:

O COMPRADOR é responsável:

(i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, 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 esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(iv) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; (viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

(v) pela obtenção das 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.

(vi) pelos débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à consolidação da propriedade quanto posteriores à esta, que deverão ser integralmente assumidos e transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

(vii) pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação,

passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regulalizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

(viii) O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

(iv) 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 da venda e compra.

4) FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

(i) Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR mediante lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

(ii) O prazo referido no item (i) poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

(iii) Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

(iv) Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências

documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

5) CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

(i) A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os devedores e interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, ficam cientes da alienação, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em jornal de grande circulação.

6) DISPOSIÇÕES FINAIS:

(i) O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível nos termos já descritos.

(ii) O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade.

(iii) O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte da DEVEDORA/FIDUCIANTE caracteriza desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pelo CREDOR FIDUCIÁRIO bem como pelo Leiloeiro Público Oficial e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos.

(iv) O não exercício, pelo FIDUCIÁRIO, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

(v) Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

(vi) Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

(vii) 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 regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 29 de julho de 2025.

TIAGO TESSLER BLECHER
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1.098