

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O senhor **ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS**, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP, Matrícula nº 1409, com escritório à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, 12º andar, T-4, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a): LIMINE TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 24.361.690/0001-72, com sede na Avenida Cardoso de Melo, nº 1184, Cj. 91, Vila Olímpia, São Paulo/SP - CEP. 04548-004, na qualidade de administradora de **MAKENA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.938.235/0001-67, com sede na Rua Urussuí, nº 125, conjunto 14, Itaim Bibi, São Paulo/SP – CEP: 04542-050, nos termos da Escritura Pública de 09/09/2016 (ver R.20 da matrícula do imóvel), CEDIDA à credora acima, através do Instrumento Particular datado de 25/07/2023 (ver R.26 da matrícula do imóvel), na qual figura(m) como **Devedor(es) Fiduciante(s): JULIANA FREIRE TEIXEIRA**, (e-mail: juli.freire@ig.com.br; juli.freire@yahoo.com.br), brasileira, empresária, portadora da identidade DETRAN/RJ nº 11694688-0, inscrita no CPF/MF sob o nº 107.388.027-35, casada sob o regime da separação total de bens, conforme pacto antenupcial (escr. de 30/12/2021 – 8º Tab. Notas do Recife/PE – L-2113-E, fl. 101 – Reg. 21312 – Reg. Aux.), com **RAFAEL FREIRE TEIXEIRA**, (e-mail: rafael.freire@aloform.com.br; rafael_rft@hotmail.com), brasileiro, administrador de empresas, portador da identidade DETRAN/RJ nº 11694650-0, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.213.767-71, residentes e domiciliados na Rua Jacarandá das Penínsulas nº 300, Bl. 02, Apto. 1004, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 22760-050 e como **Devedores Solidários: FORM BOB PAPÉIS EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF, nº 05.506.812/0001-27, com sede na Rua Emidia Serpa Baltar, s/nº, Parque São Judas Tadeu – Área B – São João do Meriti/RJ – CEP: 25540-221 – e-mail: rafael.freire@aloform.com.br , **promoverá** a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), nas datas, hora e local infracitados, dentro dos parâmetros e na forma da lei 9.514/97.

1. Local da realização dos leilões: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.tabaleiloes.com.br.

2. Descrição do(s) imóvel(is):

Apartamento 1306 do bloco 2, do Condomínio Villa Borghese, situado na Rua Coronel Paulo Malta Rezende nº 180, na freguesia de Jacarepaguá – Barra da Tijuca, com direito a uma vaga de garagem situada indistintamente no 1º, 2º ou 3º subsolos e correspondente frações de 0,001358 para o apartamento e de 0,000441 para a vaga do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 44288, que mede em sua totalidade 128,00m de frente para a Rua Coronel Paulo Malta Rezende, 138,53m de fundos em 5 segmentos de 14,425m mãos 7,035m em curva subordinada a um raio interno de 12,00m, mais 41,22m, mais 18,85m em curva subordinada a um raio externo de 12,00m, mais 57,00, sendo que os quatro primeiros segmentos fazem testada para a Rua Projetada “A” do PAA 10777 e o último com uma área “Non Aedificandi” destinada a Escola/Creche e 38,60m a esquerda onde confronta com o lote 15 do PAL 43897 destinado a construção de uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE). Imóvel objeto da **Matrícula nº 270.354 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ**. Inscrição Fiscal nº: **31062847 - CL: 19695-6**.

Observações:

- (i) Imóvel Ocupado.** Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;
- (ii)** Consta no **R.23** da Matrícula – **PENHORA** em favor de Santander Leasing S.A. Arrend. Mercantil – Proc. 1084722-72.20.22.8.26-0100 da 8ª VC TJSP - Baixa por conta do arrematante, conforme item 5.7 do Edital. (o vendedor informa que possui o mandado de baixa da penhora o qual está em trâmite, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sem prazo para conclusão);
- (iii)** Consta no **Av.24** da Matrícula – **ARROLAMENTO** feito por Delegacia da Receita Federal do Brasil de Porto Alegre/RS – nº 2156341 - Baixa por conta do arrematante, conforme item 5.7 do Edital;
- (iv)** Consta no **Av.27** da Matrícula – **ARROLAMENTO** feito por Delegacia da Receita Federal do Brasil de Porto Alegre/RS – nº 2158866 - Baixa por conta do arrematante, conforme item 5.7 do Edital.

3. Datas dos leilões:

>1º Leilão: **26/11/2024, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 750.000,00.**

>2º Leilão: **27/11/2024, às 10:00 h – Lance mínimo: R\$ 234.081,87.**

4. Condição de pagamento: À vista, (mais a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final de arremate).

5. Responsabilidades do Comprador

(i) Todos os débitos pendentes sobre os imóveis relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás (se houver) que recaíem sobre os imóveis, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, 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; **(v)** Quando os imóveis forem vendidos na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro dos instrumentos a serem outorgados e pelas averbações da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial dos imóveis junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus dos imóveis (abrangendo hipotecas, penhoras, arrolamentos, 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; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, etc..

6. Condições Gerais e de venda:

6.1. Os Interessados em participar do leilão, de modo on-line devem se cadastrar no site www.tabaleiloes.com.br e se habilitarem para este leilão, com antecedência de até 1 hora em relação às datas dos leilões acima informadas, sendo que, os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecidos.

6.2. 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 2ºB do mesmo artigo 27, devendo apresentar manifestação formal do interesse, junto ao leiloeiro.

6.3. A venda dos imóveis será efetuada em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de regularização documental e/ou averbação de construção/ampliação, se necessárias, sendo as providências e despesas para tais regularizações, de total responsabilidade do arrematante.

6.4. O arrematante/vencedor é quem pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final do arremate.

6.5. O arrematante/vencedor do leilão, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme este edital.

6.6. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante/vencedor, desfazer-se-á a venda e poderá ser cobrada multa moratória no valor de até 4% (quatro por cento) do valor da arrematação, para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda 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, além da inclusão do nome do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

- 6.7. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão, salvo se houver outro alinhamento entre as partes.
- 6.8. Correrão por conta do arrematante/vencedor, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado para seu nome.
- 6.9. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.
- 6.10. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site www.tabaleiloes.com.br, na divulgação desse leilão, ficam por adesão, sendo parte automaticamente do presente edital.
- 6.11. As demais condições obedecem ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloaria.