

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O Credor Fiduciário **SANTO ANDRÉ WN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ. 02.556.966/0001-35), pessoa jurídica de direito privado, com sede para Rua Clovis Bevilacqua, nº 365 – Jardim Esplanada II – São José dos Campos/SP, doravante designado **VENDEDOR**, nos termos do Contrato de Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, nos quais figuram como Devedores Fiduciantes **CARLOS ALBERTO PERETA DE ANDRADE** (CPF nº 125.316.298-07), e sua esposa **SILMARA DE CARVALHO PERETA DE ANDRADE** (CPF: 282.882.148-00), por meio da Leiloeira Pública Oficial RENATA FRANKLIN SIMÕES – Jucesp nº 1.040, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará o **Leilão Público** do tipo Maior Lance e Oferta de forma ONLINE (via Internet), através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES**. Os interessados poderão participar, virtualmente, através do endereço eletrônico: www.franklinleiloes.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, em **PRIMEIRO LEILÃO: Abertura dia 01/05/2024 às 13hs e com encerramento dia 15/05/2024 as 13hs**, com lance mínimo igual ou superior a Lote 1: R\$ 62.966,35 ; Lote 2: R\$ 62.966,35 e Lote 3: R\$ 63.646,60 dos lotes abaixo descritos. Caso não haja licitantes no 1º leilão, fica desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO: Abertura dia 15/05/2024 às 13h01min e com encerramento dia 30/05/2024 às 13hs**, com lance mínimo igual ou superior à Lote 1: R\$ 69.447,35; Lote 2: R\$ 69.447,35 e Lote 3: R\$ 70.127,60

LOTE 01: MATRÍCULA 29.556 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP. IMÓVEL: “UM LOTE DE TERRENO sob nº 13 da Quadra F do loteamento denominado “RESIDENCIAL ALTA VISTA”, no bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava, assim descrito: Mede 12,30m em curva com raio de 172,00m, de frente para a Rua 7, do lado esquerdo de quem da Rua 7 olha para o lote mede 23,00m, confrontando com o lote 14, do lado direito mede 23,00m, confrontando com o lote 12, fundos mede 10,66m em curva com raio de 149,00 metros, confrontando com Viela Sanitária 8, perfazendo 264,04 metros quadrados”. Cadastro Municipal nº 074.250.13.000. Consta na Av.10/29.576 – em 19 de fevereiro de 2024, a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da Credor Fiduciário **SANTO ANDRÉ WN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ÔNUS:** Consta junta a matrícula Av.06 e Av. 07 - Ação de Execução/ Penhora em favor do Banco Bradesco S/A, processo 0003422-49.2015.8.26.0101. Consta junto ao condomínio débitos em aberto no importe de R\$ 24.427,25 para fevereiro/2024. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU em aberto dos exercícios de 2020 à 2024 no importe de R\$ 1.964,35 para março/2024, que serão de responsabilidade do arrematante.

LOTE 02: MATRÍCULA 29.557 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP. IMÓVEL: “UM LOTE DE TERRENO sob nº 14 da Quadra F do loteamento denominado “RESIDENCIAL ALTA VISTA”, no bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava, assim descrito: Mede 12,30m em curva com raio de 172,00m, de frente para a Rua 7, do lado esquerdo de quem da Rua 7 olha para o lote mede 23,00m, confrontando com o lote 15, do lado direito mede 23,00m, confrontando com o lote 13, fundos mede 10,66m em curva com raio de 149,00 metros, confrontando com Viela Sanitária 8, perfazendo 264,04 metros quadrados”.

Cadastro Municipal nº 074.250.14.000. Consta na Av.10/29.557 – em 19 de fevereiro de 2024, a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da Credor Fiduciário **SANTO ANDRÉ WN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ÔNUS: Consta junta a matrícula Av.06 e Av. 07 - Ação de Execução/ Penhora em favor do Banco Bradesco S/A, processo 0003422-49.2015.8.26.0101. Consta junto ao condomínio débitos em aberto no importe de R\$ 39.077,20 para fevereiro/2024. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU em aberto dos exercícios de 2019 à 2024 no importe de R\$ 2.626,72 para março/2024, que serão de responsabilidade do arrematante.

LOTE 03: MATRÍCULA 29.558 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP.
IMÓVEL: “UM LOTE DE TERRENO sob nº 15 da Quadra F do loteamento denominado “RESIDENCIAL ALTA VISTA”, no bairro do Campo Grande, nesta Cidade e Comarca de Caçapava, assim descrito: Mede inicialmente 3,81m, daí deflete à direita e segue em curva com 14,62m, raio de 9,00m e AC 93º03’04”, de frente para a Rua 7, do lado esquerdo de quem da Rua 7 olha para o lote mede 13,77m, confrontando com o lote 8, do lado direito mede 23,00m, confrontando com o lote 14, fundos mede 11,56m em curva com raio de 149,00 metros, confrontando com Viela Sanitária 8, perfazendo 266,97 metros quadrados”. Cadastro Municipal nº 074.250.15.000. Consta na Av.10/29.558 – em 19 de fevereiro de 2024, a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da Credor Fiduciário **SANTO ANDRÉ WN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** ÔNUS: Consta junta a matrícula Av.06 e Av. 07 - Ação de Execução/ Penhora em favor do Banco Bradesco S/A, processo 0003422-49.2015.8.26.0101. Consta junto ao condomínio débitos em aberto no importe de R\$ 39.077,20 para fevereiro/2024. Consta junto a Prefeitura débitos de IPTU em aberto dos exercícios de 2019 à 2024 no importe de R\$ 2.317,09 para fevereiro/2024, que será de responsabilidade do arrematante.

1 - DA PARTICIPAÇÃO

1.1 - Poderão participar do leilão as pessoas físicas maiores de 18 anos e pessoas jurídicas representadas por maior de 18 anos, que anexarem no site as cópias dos seguintes documentos:

- PESSOA FÍSICA: Identidade, CPF e Comprovante de residência, ser for casado a cópia da certidão de casamento e cópia do documento cônjuge.
- PESSOA JURÍDICA: Contrato Social, Inscrição Estadual se houver, Identidade e CPF do representante legal

1.2 - Para participação ONLINE, deverá o interessado efetuar cadastro prévio no site da Leiloeiro Público Oficial, www.franklinleiloes.com.br, com antecedência mínima de vinte e quatro horas do leilão, além de, anexar a documentação necessária, disposta no item 1.1 e anuir às regras de participação dispostas no site para obtenção de “login” e “senha”, estando os documentos em ordem, o interessado terá seu cadastro validado e só então estará apto a ofertar lances.

2 – DO CADASTRO

2.1 – Mediante o cadastro o usuário criará uma senha de acesso, o que possibilita a sua participação no leilão oficial através de lances on-line pela Internet. As informações fornecidas no momento do cadastro são para uso restrito e exclusivo da FRANKLIN LEILÕES, sendo resguardado o sigilo de informações.

2.2 - O participante cadastrado se compromete a atualizar os dados pessoais sempre que houver modificações que importem em mudança de endereço, e-mail e telefones, ou quando for solicitado.

2.3 - Para a realização do cadastro não será cobrado nenhum valor do Participante, sendo gratuito, ficando responsável civil e criminalmente pelas informações preenchidas.

2.4 - O Participante se compromete a não divulgar sua senha de segurança, que é pessoal e intransferível, desde logo, fica ciente o Participante ser o responsável por todas as negociações realizadas em sua Conta, uma vez que o acesso a ela será possível apenas mediante a inserção da respectiva senha de segurança pessoal e intransferível, a qual é de conhecimento exclusivo do mesmo.

2.5 - A Franklin Leilões reserva o direito de solicitar a qualquer momento, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, reserva, ainda, a possibilidade de recusar sem qualquer justificativa qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entenderem necessário, podendo, também, inabilitar provisória ou definitivamente um usuário.

3 - DAS CONDIÇÕES

3.1 – Os imóveis serão vendidos em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontram, é dever do(a) arrematante vistoriar os mesmos antecipadamente. Não havendo qualquer responsabilidade do **VENDEDOR** ou do leiloeiro, pela identificação do bem, bem como de seus defeitos ou vícios ocultos, se houver. O arrematante não poderá alegar desconhecimento de suas condições e eventuais irregularidades.

3.2 - Todas despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, como, por exemplo transferência, registro do imóvel, taxas, alvarás, certidões, ITBI, escritura, emolumentos cartorários, correrão unicamente por conta do(a) arrematante.

3.3 - O bem leiloado será arrematado pelo maior valor ofertado à vista, em moeda corrente nacional, a ser pago em até 24 horas do encerramento do leilão na conta corrente do **VENDEDOR**.

3.4 - A comissão devida ao LEILOEIRO será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser feito através de depósito, no prazo de até 24 horas do encerramento do leilão, na conta da leiloeira.

3.5. No ato da arrematação, ou em 48 horas contados da data de realização do leilão, o arrematante deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

se pessoa física:

(a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;

- (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás);
- (c) certidão de casamento e pacto, se houver;
- (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo;
- (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro;
- (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

se pessoa jurídica:

- (a) CNPJ;
- (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração;
- (c) prova de representação;
- (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo;
- (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is)
- (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

3.5.1. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o arrematante, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3.5.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

3.5.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretroatável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

3.5.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

3.6. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

4 – DA VISTORIA DOS BENS LEILOADOS

4.1 – O imóvel encontra-se desocupado, em caso de imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente, nos termos do Art. 30 da Lei 9.514/97. O artigo 30 da citada Lei estabelece a possibilidade dos cessionários ou sucessores do **VENDEDOR**, pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel, em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes dos imóveis, que se encontram ocupados por devedores fiduciantes, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

5 - LANCES

5.1 - Proposta com valores menores do que o valor mínimo (ou a critério do Leiloeiro) serão considerados “Lances Condicionais” e serão submetidos ao **VENDEDOR** para avaliação, somente após o encerramento do leilão, caso não haja lances maiores vencedores, obtendo retorno do **VENDEDOR** sobre a proposta no prazo de até 5 dias úteis, e, sendo aceita o pagamento deverá ser realizado no prazo de 24 horas conforme item 3.3 e 3.4.

5.2 - O Usuário poderá programar lances automáticos, de tal sorte que, se outro Usuário cobrir sua oferta, o sistema automaticamente cobrirá o lance para aquele Usuário, acrescido do incremento mínimo, até o limite máximo estabelecido pelo Usuário. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

5.3 - 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.

5.4 - O **VENDEDOR** poderá, através do Leiloeiro Oficial, suspender o leilão a qualquer momento, mediante comunicação via e-mail aos Usuários habilitados. Nestes casos, o Leiloeiro e o **VENDEDOR**, ficam isentos de qualquer responsabilidade, ficando o arrematante ciente da suspensão do leilão renunciando desde já a qualquer direito ou ação.

5.5 - No caso de desistência do lance ou proposta efetuada, arcará o Arrematante com as penalidades previstas neste edital. Caso o **VENDEDOR** não aprove a proposta ofertada, a mesma será desconsiderada, não sendo devido qualquer valor pelo proponente. Neste caso, o proponente declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido e que, portanto, desde já renunciam de qualquer valor requerido a título de indenização e/ou reembolso, qualquer direito ou qualquer ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta possibilidade.

5.6 – Todos os lances são vinculantes, deste modo caso o arrematante do lote não pague o valor da arrematação e a comissão do leiloeiro no prazo de 24h (vinte e quatro horas) o bem passará para o segundo colocado e este terá 24h para efetivar o pagamento, assim sucessivamente.

6 - DA ARREMATAÇÃO E DO PAGAMENTO

6.1 – O arrematante deverá realizar o pagamento integral **á vista**.

6.2 – O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do Art. 27 da Lei 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e local da realização do leilão, mediante correspondência dirigida ao endereço cadastrados, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferencia em 1º ou 2º Leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º - B do Art. 27 da referida lei, ainda que outros interessados já tenham efetuados lances, para o respectivo lote do leilão.

7 – DA TRANSFERÊNCIA E DA POSSE

7.1 – A posse será dada após assinatura da escritura pública. Será agendada a assinatura da escritura pública em até 90 dias do encerramento do leilão, sendo que o tabelião de notas será definido pelo **VENDEDOR**.

7.2 – Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o arrematante 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

8 - EVICÇÃO DE DIREITO

8.1 – Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o arrematante automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo arrematante relativos a período posterior à data da arrematação; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo arrematante relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

8.2 – Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

8.3 – Não é conferido ao arrematante o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o arrematante não poderá exercer o direito de retenção.

9 - RESPONSABILIDADE DO PORTAL FRANKLIN LEILÕES

9.1 - O portal da FRANKLIN LEILÕES não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o arrematante e o credor fiduciário, atuando sempre e tão somente como mandatário e provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos aos bens (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pela comitente vendedora, através do portal **www.franklinleiloes.com.br**. Cabe ao credor fiduciário responder, perante os arrematantes, pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, assim como pela qualidade, origem e legitimidade dos bens ofertados.

9.2 - O Leiloeiro e o portal (website) pelo qual se está realizando o Leilão são meros mandatários do credor fiduciário, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens ora em Leilão, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos referentes à mercadoria (tais como ITBI, IPTU, etc.).

9.3 - O Leiloeiro e a FRANKLIN LEILÕES não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

10 - DAS SANÇÕES

10.1 – Não haverá desistência, cancelamento ou devolução. O(a) participante que após ter seu lance declarado vencedor não efetivar os pagamentos, não fornecer a documentação ou recusar-se em assinar os documentos relacionados, arcará com multa no valor de 20% (vinte por cento) do valor de sua oferta, sem prejuízo da comissão que faz jus o leiloeiro, no importante de 5% (cinco por cento) sobre o lance, além de que poderá sofrer as penas previstas em lei, voltando imediatamente o bem para o leilão.

10.2 - Poderá a Plataforma Eletrônica 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. Tais valores devidos figuram como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). Ao Arrematante inadimplente recairão multas, restrições à conta, cobranças judiciais além de Protestos e Inscrições em Cadastros de Devedores.

11 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 – O leiloeiro é a autoridade máxima no leilão, cabendo a este, dirimir quaisquer lides que eventualmente possam surgir. Fica reservado ao leiloeiro, o direito de suspender o leilão, bem como adiar o horário de início do leilão.

11.2 - Os lotes do presente Leilão podem ser modificados a critério do Leiloeiro ou do **VENDEDOR**.

11.3 - O encerramento do leilão ocorre com o recebimento do valor total da arrematação, o recebimento total da comissão do leiloeiro, a entrega do(s) bem(ns) vendido(s) e a prestação de contas do leiloeiro ao Credor Fiduciário.

11.4 - É vedado à(ao) arrematante, ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o(s) seu(s) bem(ns). Portanto, o **VENDEDOR** somente entregará o(s) bem(ns), ao legítimo comprador, ou à sua ordem, mediante procuração com poderes específicos para este fim, e com assinatura autenticada por verdadeiro.

11.5 - A participação no presente leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes e previstas na plataforma eletrônica.

11.6 - Maiores informações e cópia do edital poderão ser obtidas no escritório da FRANKLIN LEILÕES, situado na Rua Paracatu nº 309 – sala 101 – Saúde – São Paulo / SP, telefone: (11) 3562-6726, e website: www.franklinleiloes.com.br.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

12.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital