



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, localizada na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **FABRICIO AVELINO DA FONSECA**, inscrita no CPF/MF sob nº **724.600.591-91**, brasileiro, empresário, solteiro, residente e domiciliado na cidade de João Pessoa, Estado da Paraíba, na Avenida Sapé nº 1.393 - ap. 1602 - Edifício Vale Nevado Residence, Bairro Manaíra; nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária, datado em 24 de outubro de 2023, no qual figura como Devedor Fiduciante: **NEO IN CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF Nº **27.848.285/0001-71**, estabelecida na Rua do Rocio, 220, conjunto 131, Vila Olímpia, CEP: 04552-000, representada por seu sócio **ANDERSON ALVES DE MACEDO**, brasileiro, empresário, solteiro, portador do RG SSP/SP nº 34.688.271-0 e inscrito no CPF/MF nº 216.660.138-38, domiciliado e residente nesta Capital, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa; dos Intervenientes Garantidores: **ALEXANDRE GOMES MOREIRA**, brasileiro, administrador de empresas, solteiro, portador do RG SSP/SP nº 24.800.769-5 e inscrito no CPF-MF sob nº 100.442.198-22, residente e domiciliado nesta capital, na Rua Teodoro Sampaio nº 1.355 - ap. 36 - Bairro Pinheiros CEP: 05405-100, **ANA CAROLINE AZEVEDO MICHELON**, brasileira, advogada, solteira, portadora do identidade RG SSP/SP nº 45.661.346-8 e inscrita no CPF-MF sob nº 442.462.388-21, residente e domiciliada na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Moreira nº 200 - Bairro Jardim São Francisco CEP 14703-062, **PEDRO HENRIQUE AZEVEDO MICHELON**, brasileiro, estudante, solteiro, maior, portador do RG SSP/SP nº 59.513.495-6- e inscrito no CPF-MF sob nº 478.830.458-90, residente e domiciliado na cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Moreira nº 200 - Bairro Jardim São Francisco CEP: 14703-062; levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua João Antônio Stamato, nº 195, Vila Major Cícero de Carvalho, Bebedouro/SP – CEP: 14702-032 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial, situado à rua João Antônio Stamato, nº 195, Vila Major Cícero de Carvalho, Bebedouro/SP. Tendo 131,699m² de área construída e 218,40m² de área (total), medindo 8,40m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 26m de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando pela frente com aquela rua, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel com o remanescente do imóvel de propriedade de Antônio SInhore de Azevedo e s/m. Antônio Gomes de Azevedo; pelo lado esquerdo com o prédio nº 185 e pelos fundos com Armelindo Mazzuco.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	080.107.249-00	
Matrícula Imobiliária nº	27.630	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bebedouro/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 04	08/01/2024	Alienação Fiduciária	-	Fabricio Avelino da Fonseca
Av. 06	31/03/2026	Consolidação da propriedade	-	Fabricio Avelino da Fonseca





OBS.01: Há previsão contratual para atualização mensal do valor de avaliação do imóvel pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor – IPCA/IBGE (Cláusula 7.22 da Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia).

OBS.02: Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

Débitos Tributários: R\$ 6.537,30 (Mai/2026) – R\$ 5.912,97 referente aos débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 624,33 referente aos débitos não inscritos na Dívida Ativa. Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 380.000,00 (Out/2023)

Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R\$ 431.722,47 (Mai/2026)

Valor da dívida: R\$ 850.791,80 (Abr/2026)

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 16 de junho de 2026, às 14 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 431.722,47**. Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 01 de julho de 2026, às 14 horas**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 850.791,80**. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

03 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

04 – LANCES: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes na disputa.

05 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao Comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o Arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito.

06 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, até a vigência do 2º Leilão, acrescida dos encargos e despesas legais, mediante comunicação formal ao Leiloeiro Oficial, observando as exigências legais, normativas e editalícias (parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97).

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O Arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado, não incluso no lance, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma do §2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97. Tal valor será devido pelo Arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, e pelo devedor fiduciante nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia





útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 – DA FRAUDE: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 07, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 – OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital. ‘

10 – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, e havendo necessidade de requerimento judicial, será concedida a liminar para desocupação em até 60 dias, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97.

11 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel leiloadado até a data da arrematação, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá todos os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e Arrematante.

12 – DÉBITOS DO IMÓVEL: O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, além da manutenção, conservação, reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, bem como por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

13 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. 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 Oficial.

14 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: Será celebrada pelo Comitente e Arrematante Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização





do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Comitente. Havendo pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública (declarada pelo Tabelião de Notas ou pelo Oficial de Registro de imóveis mediante nota devolutiva), as partes poderão formalizar a transferência da posse, assumindo o Arrematante todos os deveres incidentes da posse e propriedade. Uma vez sobrevivendo solução documental, a Escritura Pública deverá ser lavrada no mesmo prazo informado, bem como deverá ser realizado o respectivo registro na matrícula imobiliária.

15 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA: Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, reservadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, quando houver necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

16 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 – COMUNICAÇÃO DO LEILÃO: O(s) devedor(es) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei (artigo 889, Parágrafo Único, CPC).

São Paulo, 28 de maio de 2026.

DAVI BORGES DE AQUINO

LEILOEIRO OFICIAL

JUNTA COMERCIAL DE SÃO PAULO SOB Nº 1.070

