



LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 1.070, Leiloeiro Oficial da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, 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: **FELIPE PEREIRA AMARAL**, brasileiro, divorciado, comerciante, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 348.565.848-04, com endereço à Avenida Julio Buono, nº 2440, Vila Gustavo, São Paulo/SP, CEP: 02201-002, nos termos da Escritura de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária, datado em 19 de maio de 2020, no qual figura como Devedor Fiduciante: **BRUNO BASSANI MEGLIOR**, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 397.262.648-71, residente e domiciliado sito à Rua Comendador Antonio Bevenuto Bataglia, nº 323, Santa Maria, Santo André/SP, CEP: 09070-060, Intervenientes Garantidores: **CLAUDETE PRECETTI MEGLIOR**, brasileira, viúva, do lar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 339.668.398-65, **THAIS BASSANI MEGLIOR**, brasileira, casada, assistente de marketing, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 395.961.468-31, **CAETANO PEREIRA DE MELO MEDINA REYES**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 366.116.148-26, ambos residentes e domiciliados sito à Rua Comendador Antonio Bevenuto Bataglia, nº 323 – Santa Maria, Santo André/SP, CEP: 09070-060, **DAISY MEGLIOR DA SILVA**, brasileira, casada, bancaria, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 140.479.098-58, **LUIZ LUCENA DA SILVA**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 083.332.838-70, ambos residentes e domiciliados sito à Avenida Dom Pedro II, nº 1696 – Campestre, Santo André/SP – CEP: 09080-001, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº, 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: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Comendador Antonio Benvenuto Bataglia, nº 323-327, Lote 22-B, Quadra 04, Santa Maria, Santo André/SP, CEP: 09070-060 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel localizado no município de Santo André, com 260m² de área construída e 500m² de área total. Anteriormente descrito como: um terreno à Rua Comendador Antonio Benvenuto Bataglia, antiga Rua Juquery, constituído pelo lote nº22-B da quadra 4, Bairro Santa Maria, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 10m de frente para a referida rua, 50m da frente aos fundos de ambos os lados, sendo nos fundos a mesma medida da frente; do lado direito confina com o lote nº22-A, do lado esquerdo confina com o lote nº25 e nos fundos com o lote nº10 todos da mesma quadra, encerrando a Área de 500m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	01.082-035	
Matrícula Imobiliária nº	19.185	1º Cartorio de Registro de Imóveis de Santo André/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
----------	------	-----	---------------------	----------





R. 12	24/06/2020	Alienação Fiduciária	-		Felipe Amaral
Av. 14	06/06/2022	Consolidação da propriedade	Proc. nº 45.2021.8.26.0100	1132075-	Felipe Amaral
Av. 15	25/10/2021	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 43.2020.8.26.0554	1011920-	Claudete Preccetti Meglior e outros

OBS. 01: Há previsão contratual para revisão do valor de avaliação por meio de Laudo de duas imobiliárias à época do Leilão.

OBS. 02: A Averbação registrada sob nº 13 na referida Matrícula Imobiliária, proveniente da ação de Restituição de Valores (Proc. nº 1008781-83.2020.8.26.0554) ajuizada por Gabriele Carelli Iannetta (CPF/MF Nº 216.446.898-80), perdeu sua eficácia em razão da consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário. A correspondente averbação ainda não foi baixada. Eventuais regularizações cadastrais/registros serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.03: Foi ajuizada Ação Declaratória Anulatória De Escritura Pública Por Vício De Consentimento (Processo nº 1011920-43.2020.8.26.0554), pelos Sras. Claudete Precetti Meglior e Daisy Meglior Da Silva, ora Devedores Fiduciantes, em face de Felipe Pereira Amaral, ora Credor Fiduciário, visando a anulação do negócio jurídico firmado. A ação foi julgada improcedente (Fls. 482/489). Em sede recursal a decisão foi mantida. Transito em julgado pendente.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção do edital. Os Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 750.000,00 (Mai/2020).

Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R\$ 862.127,99 (Mai/2025).

Valor da Dívida: R\$ 1.058.784,75 (Jun/2025).

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 26 de agosto de 2025, às 14 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 862.127,99**. Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 10 de setembro de 2025, às 14 horas**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.058.784,75**. 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 7% (sete 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, laudêmios,





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 ARREMATAÇÃO: 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, ressalvadas 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@alfa-leiloes.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, 01 de julho de 2025.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

DAVI BORQUES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.070



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

