LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n° 1.070, Leiloeiro Oficial da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, n° 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: **LENÇÓIS PAULISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 14.931.722/0001-74, com sede na Rua Araújo Leite, nº 34-10, Sala 04, Vila Aeroporto, Bauru/SP, CEP: 17012-432, neste ato representada por seu sócio **RENATO JOSÉ AIELLO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 120.030.308-32, com endereço eletrônico: renato@aiello.com.br, nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno com Alienação Fiduciária, datado em 09 de março de 2020, registrado em 01/04/2025 sob o R.2 da matrícula nº 29.513 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Lençóis Paulista/SP, no qual figura como Devedor Fiduciante: **FABIO ALEXANDRE DE MELO**, brasileiro, divorciado, gerente de vendas, portador da cédula de identidade ("RG") sob o nº 52.076.411-SSP/SP e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 287.018.438-77, residente e domiciliado sito à Rua Geraldo Pereira de Barros, nº 619, Apartamento 22, Edifício Beta, Centro, Lençóis Paulista/SP, CEP: 18680-020, tendo sido consolidada a propriedade do imóvel em nome do Credor Fiduciário, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal n° 9.514/1997 (Av.3 da matrícula nº 29.513), 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 n° 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Miruna, Lote 32, Quadra "D", Loteamento Residencial Villacittà, Lençóis Paulista/SP - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO URBANO, de uso estritamente residencial, sob nº 32 da quadra D do Loteamento Residencial Villacittà, situado neste município e Comarca de Lençóis Paulista, Estado de São Paulo, localizado na Rua Miruna, lado ímpar, esquina com a Avenida 01, lado par, com área de 590,65 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: de frente pela Rua Miruna mede em curva de desenvolvimento de 42,22 metros com raio de 145,50 metros, confrontando com a citada via pública; pelo lado direito de quem de frente olha para o imóvel mede 21,45 metros, confrontando com o lote nº 31; pelo lado esquerdo de quem de frente olha para o imóvel mede em curva de desenvolvimento de 7,39 metros com raio de 9,00 metros, confrontando com a Avenida 01; no fundo mede 43,30 metros, confrontando com o lote nº 17, lote nº 18 e lote nº 19, todos da quadra "D".

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	30.885-4	
Matrícula Imobiliária n°	29.513	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Lençóis Paulista/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 2	01/04/2025	Alienação Fiduciária	Instrumento Particular de 09/03/2020	Lençóis Paulista Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Av. 3	16/01/2026	Consolidação	Art. 26, § 7º, Lei 9.514/97	Lençóis Paulista Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

OBS. 01: Há previsão contratual para atualização do valor de avaliação do imóvel pelo IGP-M/FGV, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês (Cláusula II do Contrato de Venda e Compra de Terreno com Alienação Fiduciária).

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

Débitos Tributários: Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Débitos Condominiais/Taxas Associativas: Eventuais Débitos Condominiais e Taxas Associativas serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Valor de Avaliação do Imóvel: R$ 253.979,00 (Mar/2020).
Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R$ 731.142,74 (Out/2026).
Valor da Dívida: R$ 725.686,76.

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 25 de novembro 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$ 713.367,72.** Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 15 de dezembro de 2026**, **às 14 horas**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 725.686,76.** 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 n° 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 leiloado, não incluso no

lanço, 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 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 ao 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 lanços 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 leiloado 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 n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° 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 sobrevindo 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, n° 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: Os leilões serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou em outro de comarca de fácil acesso, se no local do imóvel não houver imprensa com circulação diária, nos termos da Cláusula 3.9, “d”, do Contrato de Venda e Compra de Terreno com Alienação Fiduciária.

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

_____

DAVI BORGES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.070