

## EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL (abaixo descrito) e para INTIMAÇÃO do Devedores Fiduciantes **EDER JOSE TEIXEIRA**, inscrito nº CPF 571.723.076-15 e **DENIZE TRINDADE MANDU TEIXEIRA**, inscrita no CPF nº 789.726.396-72, de acordo com as regras e condições dispostas na Lei 9.514/1997 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA), no Decreto 21.981/32 e no presente Edital de Leilão.

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA HOME EQUITY**, inscrito no CNPJ nº **17.334.148/0001-65**, representado por sua administradora **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A**, inscrita no CNPJ **36.113.876/0001-91**, com sede na Av. das Américas, 3434, Bl. 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, doravante denominado, simplesmente, **VENDEDOR** ou “Fundo” torna público, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo “MAIOR LANCE OU OFERTA”, para alienação dos imóveis de sua propriedade e relacionados no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

**1º Leilão:** 26/05/2025, às 14h00 (fechamento). Lance mínimo: **R\$ 696.216,52 (seiscentos e noventa e seis mil duzentos e dezesseis reais e cinquenta e dois centavos)**

**2º Leilão:** 02/06/2025, às 14h00 (fechamento). Lance mínimo: **R\$ 348.108,26 (trezentos e quarenta e oito mil cento e oito reais e vinte e seis centavos)** (ref. ao débito fiduciário atualizado, acrescido das demais cominações legais, conf. §2º, do art. 27, da Lei 9.514/1997).

Os Devedores Fiduciantes serão comunicados na forma do §2º-A, do art. 27, da Lei 9.514/1997, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários para, no caso de interesse, exercerem o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no §2º-B do mesmo artigo e lei, devendo apresentar manifestação formal de interesse.

### 1. DO CONDUTOR

1.1. O leilão *on-line* será aberto para receber lances pela *internet* e será presidido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi – JUCESP nº 950, na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com) e, também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**, todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais.

## 2. OBJETO

### 2.1. Alienação dos imóveis relacionados abaixo:

1. **Bem objeto do Leilão:** Prédio nº 23, da quadra V, da Rua N, do tipo c-2d, nesta cidade, e seu respectivo terreno, medindo 5,00ms, de frente para a citada rua; pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel 25,00ms da frente aos fundos, com a casa nº 27 da Rua N; pelo lado esquerdo 25,00ms, na mesma posição, com a casa nº 17 da Rua N e, aos fundos, 5,00ms, com casa 4 da Rua O perfazendo a [área total de 125,00 metros quadrados, integrante do Conjunto Residencial Morro do Farol. **Matrícula nº 39.404, 1º C.R.I da Comarca de Osasco/SP.** Cadastro Municipal 23223.13.11.0001.00000.8.

Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, conf. art. 30 da Lei 9.514/1997.

## HABILITAÇÃO

2.2. Para participar do leilão o usuário deverá criar sua identidade digital e realizar o cadastro na **Conta Comprova®**, ocasião em que inserirá as informações solicitadas pelo portal, ficando, o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas.

## 3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances *on-line* se dará através do site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), ou através das praças dos outros leiloeiros que compõem a Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**, conforme item 1.1. acima, respeitado o valor do lance inicial, o incremento mínimo estabelecido na página eletrônica do lote e em igualdade de condições com os todos os participantes na disputa pelos lotes do leilão.

O Arrematante ou os Devedores Fiduciários, caso exerçam o direito de preferência, deverá(ão) pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, que não se inclui no preço do lance no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado da comunicação, por e-mail, da concretização da arrematação. O proponente vencedor, por meio de lance *on-line*, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas (depois de comunicado expressamente) para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará, o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial (a título de perdas e danos).

#### **4. CONDIÇÕES DE VENDA**

4.1. Os imóveis relacionados neste Edital serão vendidos a quem maior lance oferecer em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se ao VENDEDOR, ainda, o direito de recusar o lance de maior preço alcançado, podendo liberar ou não os imóveis de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade (a análise e aprovação dos lances vencedores ofertados serão realizadas pelo VENDEDOR em até 20 (vinte) dias, a contar da data dos encerramentos dos Leilões).

4.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital.

4.3. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas em editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativos, não cabendo, ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas (não lhe sendo possível, em qualquer hipótese, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço).

4.4. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estarão obrigados a respeitar por força da arrematação de qualquer um dos bens.

4.5. Todos os débitos incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis, até a data do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do VENDEDOR.

4.6. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

4.7. O interessado, se pessoa física menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

4.8. Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar as cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa).

4.9. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de concretização da transação.

4.10. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

4.11. O pagamento deverá ser feito por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX (em conta corrente e/ou chave PIX a serem indicadas) ou cheque de emissão do arrematante (nominal ao VENDEDOR), em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

4.12. A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, tornará a arrematação do ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do VENDEDOR.

## **5. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

5.1. À vista - Pagamento total do valor no ato da arrematação, acrescido do valor da comissão do Leiloeiro, conforme itens 344.1 e 6.1 do presente Edital.

## **6. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

6.1. O arrematante, além do pagamento do total do preço do negócio nos termos acima, pagará, também e ao Leiloeiro acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do arremate, a título de comissão.

## **7. FORMALIZAÇÃO: DA ESCRITURA PÚBLICA**

7.1. As alienações dos imóveis do VENDEDOR e relacionados no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), serão formalizadas através de Escritura Pública de Venda e Compra (para o caso previsto no item 5.1 acima), a qual também será lavrada em até 90 (noventa) dias contados da data de aprovação dos lances vencedores (ofertados).

7.2. Para o caso previsto no item 5.1 acima, a alienação do imóvel dar-se-á por Escritura Pública de Venda e Compra ou por Instrumento Particular de Financiamento com força de Escritura, os quais serão lavrados em até 15 (quinze) dias, após a superação das referidas cláusulas contratuais.

7.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com aquele cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição (por cessão de direitos e na forma da lei), com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

7.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer, ao arrematante, certidões atualizadas das matrículas dos imóveis (com negativa de ônus e alienações); comprovantes de pagamento das últimas parcelas dos IPTU (cujos pagamentos são de sua responsabilidade); Certidões Negativas de Débitos emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e demais certidões exigidas por lei.

7.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escritura, registros, averbações, foro e laudêmio (quando for o caso), taxas, etc... A escolha do tabelião de notas (responsável pela lavratura da escritura pública) caberá, exclusivamente, ao VENDEDOR.

## **8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

8.1. Ocorrendo a sustação de cheque (dado em pagamento) ou sua devolução por insuficiência de fundos, ou não ocorrendo a compensação positiva (nas contas bancárias do VENDEDOR) de transferências bancárias para pagamento dos valores devidos na arrematação (DOC, TED e/ou PIX), desfar-se-á a venda imediatamente e o arrematante estará sujeito às penalidades da lei e do processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, não importa em renúncia, mas mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento e/ou oportunidade.

## **9. DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, tão somente, depois de liquidado o pagamento total da arrematação e após a assinatura do instrumento aquisitivo.

9.2. Todas as despesas e encargos relativos a eventuais pendências do imóvel, ou ônus (administrativos ou judiciais) que impeçam, ou venham impedir, a transferência da propriedade ao arrematante, quando for o caso, correrão por conta do VENDEDOR.

9.3. Se a rescisão se der por culpa exclusiva do arrematante, este se obriga a pagar, ao Leiloeiro acima nomeado, o percentual indicado no item 6.1 deste edital.

9.4. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo Telefone/whatsapp (11) 97616-1618, ou por escrito, via *e-mail*: [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com), ao Leiloeiro acima indicado (sediado na Avenida Nove de Julho, 3229 - Conjunto 402 - Jardim Paulista, São Paulo/SP), ou através do *site* [www.mercado.bomvalor.com.br](http://www.mercado.bomvalor.com.br), o qual é atualizado diariamente.

9.5. As demais condições obedecerão ao que determina o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

9.6. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir eventual e/ou qualquer questão oriunda do presente Edital de Leilão, ainda que diverso seja, ou venha a ser, o do arrematante.