



LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

FELIPE RODRIGUES DE SOUZA, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1462, com escritório à Avenida Angélica, nº 2466 – cj. 162/164 - Consolação - São Paulo/SP - CEP 01228-200, autorizado pelo Credor Fiduciário FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ sob nº 03.317.692/0001-94, com sede em São Paulo/SP, na qualidade de administradora do RED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP, inscrito no CNPJ sob nº 17.250.006/0001-10, com sede na cidade São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e outras Avenças, datado de 09/12/2021, na qual figura Fiduciante PAULO PEREIRA DE MELO, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 10.294.562 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 064.498.078-81 e VANDA LILIA BACCI DE MELO, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade RG nº 7.681963 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 014.131.878-38, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo/SP, na Rua Carlos Weber, 663, apto 41A, Vila Leopoldina, CEP: 05303-000, com endereço eletrônico paulo@temperart.com.br, e como Devedora Anuente Temperart Indústria E Comércio de Produtos Alimentícios Ltda, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 68.958.040/0001-84, com sede na cidade de Osasco/SP, na Avenida dos Autonomistas, 4900, KM18, CEP: 06194-060, com endereço eletrônico financeiro@temperart.com.br, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente On-line, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

1. Local da realização dos leilões: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.leilaoeletronico.com.br.

2. Descrição do imóvel:

Apartamento nº 41, localizado no 4º andar da Torre A – Top House do condomínio “SKY HOUSE”, à Rua Carlos Weber nº 663, no 14º subdistrito, Lapa, com área privativa de 230,293m², área comum de 118,654m², nela incluída a correspondente a 1 depósito e 3 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos, e área total de 348,945 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,50602% no terreno descrito na matrícula nº 76.111, na qual sob o nº 19 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob o nº 11.136 Livro 3, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº sob o nº 123.325 no 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.

Observação: (i) Consta conforme Av.10 averbação de distribuição de ação (Art. 828 do CPC), referente ao processo nº 1020488-95.2022.8.26.0451. (ii) Consta conforme Av.12 e Av. 13 averbação da penhora de 50% dos direitos do fiduciante cada, referentes ao processo nº



1128469-72.2022.8.26.0100. Sendo de responsabilidade do arrematante as respectivas baixas. **Ocupado.** Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

3. Datas e valores dos leilões:

1º Leilão: 02/12/2024, às 11:00 h.

Lance mínimo: R\$ 2.972.000,00 (dois milhões, novecentos e setenta e dois mil reais).

2º Leilão: 09/12/2024, às 11:00 h.

Lance mínimo: R\$ 2.706.000,00 (dois milhões, setecentos e seis mil reais).

4. Condição de pagamento: À vista, (mais a comissão de 5% ao leiloeiro).

5. Condições Gerais e de venda:

5.1. Interessados em participar do leilão de modo on-line, devem se cadastrar no site www.leilaoeletronico.com.br e se habilitarão, com antecedência mínima de até 2 horas, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido.

5.2. O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para, no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.

5.3. O imóvel será alienado em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação material e documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

5.4. O arrematante pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate.

5.5. O proponente vencedor por meio de lance on-line, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital.

5.6. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a LeilãoEletrônico.com.br emitir título de crédito (Conta) 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. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site do LeilãoEletrônico.com.br.

5.7. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão.



5.8. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

5.9. Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, serem objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação/contratação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, sendo o valor pago corrigido da seguinte forma: (i) pagamento a vista - será considerado o valor do Índice da Poupança, a contar da data do pagamento. Em ambos os casos serão considerados a comissão do Leiloeiro e os custos despendidos com escritura e registro da propriedade, até o momento em que houver o primeiro acionamento do Vendedor ao Arrematante/comprador para o pleito de desfazimento da venda, não cabendo, portanto, atualização do valor caso haja inercia do Arrematante/comprador em sequenciar com o distrato naquele momento. Além disso não será conferido ao Arrematante/Comprador o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

5.10. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

5.11. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site www.leilaoeletronico.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

5.12. Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

5.13. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.