

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/97

O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial **UGO ROSSI FILHO**, inscrito na JUCESP sob o n.º 394, sediado na Av. Fagundes Filho, 191 – 4º andar – Conjunto 45/46 – Ed. Houston – São Judas – São Paulo – CEP: 04304-010, devidamente autorizado pelo **credor fiduciário: GRN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

GRN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 27.324.415/0001-77, NIRE 35230456471, com sede na Avenida Braz Olaia Acosta, 727, 10º andar, Ribeirão Preto, São Paulo – CEP 14026-040, representada por sua sócia administrativa, **ELISA CRISTINA VENDRAMINI NOGUEIRA**, brasileira, administradora de empresas, portadora do RG nº 16.792.975 SSP/SP, devidamente inscrita no CPF/MF sob o nº 115.568.828-74, residente e domiciliada na Avenida Luis Eduardo de Toledo Prado, 2500, casa 48, Vila do Golfe, Ribeirão Preto – São Paulo, nos termos do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM GARANTIA FIDUCIÁRIA**, firmado em **02 de setembro de 2022**, no qual figura como **CREDOR E FIDUCIÁRIO** e de outro lado.

FABRICIO DE ARAUJO BATISTA, brasileiro, solteiro, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 52.499.324-5 SSP/SP, devidamente inscrito no CPF/MF sob o nº 481.056.388-00, residente e domiciliado na Rua Monte Santo nº 154, Vila Monte Alegre Ribeirão Preto, CEP: , Estado de São Paulo, no qual ficou como **DEVEDOR E FIDUCIANTE**.

O bem imóvel será levado à PÚBLICO LEILÃO na modalidade eletrônica online, através do **portal de leilões on-line da ROSSI LEILÕES** (www.rossileiloes.com.br), onde o presente Edital pode ser acessado na íntegra nos termos do artigo 27 e parágrafos da Lei 9.514/97, nas condições seguintes:

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - RUA MONTE SANTO, PARTE DO LOTE 75 – VILA MONTE ALEGRE –

LOTE 1:

MATRÍCULA 181.919 - CASA – PRÉDIO SITUADO NA RUA MONTE SANTO Nº 154

Cadastro Municipal: 365.350

Averbações/ Ônus: Consta na referida Matrícula, **Av.1 - (06/10/2017)** – prenotação- averbação para constar a **CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com área de 80,00 metros quadrados, que recebeu o nº 154 da Rua Monte Santo, em conformidade com o habite-se 575/2017** de 21 de setembro de 2017. **R.2 -COMPRA E VENDA (20/07/2022)** Patrícia Miranda Mian de Osuza, seu marido Luiz Henrique Elias de Suza e Libânia Miranda Mian, venderam o bem para FABRICIO DE ARAUJO BATISTA pelo valor de R\$ 81.148,20. **R.03 (06/11/2023) – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - FABRICIO DE ARAUJO BATISTA deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto da presente matrícula para GRN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, como garantia da dívida confessada, no valor de R\$ 240.000,00, a ser pagos em 20 parcelas fixas no valor de R\$ 24.000,00 em vencimentos para 25/09/2022 e as seguintes com igual dia do mês subsequente. A alienação fiduciária objeto deste registro foi constituída por um valor de R\$ 480.000,00, juntamente com o imóvel de matrícula 11.918 e do qual o imóvel objeto desta matrícula representa R\$ 240.000,00. **AV 04- (13/01/2026) CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – AVERBAÇÃO** para constar a consolidação da propriedade em nome da credora, pelo valor de R\$ 240.000,00, em virtude do transcurso de prazo sem purgação da mora.**

LOTE 2:

MATRÍCULA 181.918 - CASA – PRÉDIO SITUADO NA RUA MONTE SANTO Nº 150

Cadastro Municipal: 365.349

Averbações/ Ônus: Consta na referida Matrícula, **Av.1 - (06/10/2017)** – prenotação- averbação para constar a **CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO RESIDENCIAL, com área de 80,00 metros quadrados, que recebeu o nº 150 da Rua Monte Santo, em conformidade com o habite-se 574/2017** de 21 de setembro de 2017. **R.2 -COMPRA E VENDA (20/07/2022)** Patrícia Miranda Mian de Osuza, seu marido Luiz Henrique Elias de Suza e Libânia Miranda Mian, venderam o bem para FABRICIO DE ARAUJO BATISTA pelo valor de R\$ 81.148,20. **R.03 (06/11/2023) –**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - FABRICIO DE ARAUJO BATISTA deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto da presente matrícula para GRN ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, como garantia da dívida confessada, no valor de R\$ 240.000,00, a ser pagos em 20 parcelas fixas no valor de R\$ 24.000,00 com vencimento para 25/09/2022 e as seguintes com igual dia do mês subsequente. A alienação fiduciária objeto deste registro foi constituída por um valor de R\$ 480.000,00, juntamente com o imóvel de matrícula 11.918 e do qual o imóvel objeto desta matrícula representa R\$ 240.000,00. **AV 04- (13/01/2026) CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – AVERBAÇÃO** para constar a consolidação da propriedade em nome da credora, pelo valor de R\$ 240.000,00, em virtude do transcurso de prazo sem purgação da mora.

Débitos: - **Valor das parcelas vencidas - R\$ 528.000,00** (quinhentos e vinte e oito mil reais)
Valor das despesas de IPTU e Condomínio atrasado e outros: nada consta

VISITAÇÃO: com agendamento.

2 - VALOR DO BEM – ATUALIZADO em 06/2026.

Lote 1 - **MATRÍCULA 181.919 - R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**

Lote 2 - **MATRÍCULA 181.918 – R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**

3 - DATAS DAS PRAÇAS – 1ª Praça começa em 20/07/2026 às 11h00min, e termina em 23/07/2026 às 11h00min; 2ª Praça começa em 23/07/2026 às 11h01min, e termina em 13/08/2026 às 12h00min.

4 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor do bem atualizado.

A Venda poderá ser efetuada por lotes.

1ª Praça

1ª Lote – 240.000,00 (duzentos e quarenta mil) (valor atualizado até maio de 2026).

2º Lote – 240.000,00 (duzentos e quarenta mil) (valor atualizado até maio de 2026).

1ª Praça- Caso não haja licitante em primeiro leilão, será realizado o segundo leilão.

2ª Praça - Com lance mínimo de valor igual ou superior ao valor da dívida atualizado, ou seja,

2ª Praça

1ª Lote – R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais) e

2ª Lote – R\$ 264.000,00 (duzentos e sessenta e quatro mil reais)

Se o lance for superior ao valor da dívida, O CREDOR entregará ao DEVEDOR a importância que sobejar, na forma estipulada no item “g” da **Cláusula 14ª do contrato**, após a dedução dos valores da dívida, bem como das despesas e encargos incidentes, fato que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.210 do Código Civil, tudo nos termos do §4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.

Caso o lance seja inferior ao valor da dívida, ou não haja licitante, o lance poderá ser recusado pelo CREDOR. Nessa hipótese, a dívida do DEVEDOR perante o CREDOR FIDUCIÁRIO será considerada extinta, ficando o DEVEDOR exonerado da obrigação prevista no §4º do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97.

Ainda, no prazo de 5 (cinco) dias, contados da data do segundo leilão, o CREDOR colocará à disposição do DEVEDOR o respectivo termo de quitação da dívida.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial eletrônica, no portal de leilões – www.rossileiloes.com.br, regulamentado pelo provimento CSM 1625/2009 do TJ-SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial UGO ROSSI FILHO, inscrito na JUCESP sob o n.º 394.

5 - DO CADASTRAMENTO: O cadastramento deverá ser feito pelo interessado diretamente no sítio acima citado.

O bem será alienado em caráter “ Ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra.

Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição.

Fica a cargo do interessado a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob-responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Em caso de eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, serão objeto de regularização e os encargos junto aos órgãos competentes serão por conta do arrematante.

Fica a cargo do interessado a apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante.

O devedore fiduciante será comunicado 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 no contrato, podendo o fiduciante adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º b do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

Além das notificações encaminhadas diretamente ao DEVEDORE, **o presente edital será publicado, por 3 dias, em jornal de grande circulação local**, dando conhecimento e publicidade a quem possa interessar, quanto a realização do praceamento do imóvel descrito neste edital.

6 – DO PAGAMENTO DO LANCE e COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá depositar no prazo impreterível de **até 24 horas da realização da praça**, na conta do CREDOR FIDUCIÁRIO, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, à vista.

A comissão devida ao Leiloeiro Público oficial, será paga pelo arrematante no percentual de 5% sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor de lance, sendo paga à vista.

A comissão de 5% (**cinco por cento**) **sobre o valor da arrematação** (não incluso no valor do arremate), deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no mesmo prazo, na conta do Leiloeiro Oficial: **Ugo Rossi Filho CPF 073.597.398-96, Banco Itaú, Agência 3004, C/C 00089-3.**

Em até 5 horas após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções da conta para o depósito.

O ARREMATANTE não poderá desistir da compra do lote arrematado. Não comprovado os pagamentos em qualquer das hipóteses no prazo supra, o ARREMATANTE ficará sujeito à cobrança de multa de equivalente a 20 % (vinte por cento) do valor do lance à título de perdas e danos. Neste caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação e o ARREMATANTE perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

Os valores de avaliação e débitos, inclusive condominiais, serão atualizados até a data da efetiva praça.

7 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Avenida Fagundes Filho, 191, Ed. Houston 4º andar, São Paulo - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 5594-7785 – 5595-9586 e e-mail: ugo@rossileiloes.com.br . Para participar acesse www.rossileiloes.com.br

Todos os horários previstos no presente Edital, constantes no website do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação serão considerados o horário oficial de Brasília – DF.

O presente Edital em sua íntegra está disponível no site acima descrito.

O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do Artigo 886 e 887 do CPC, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponíveis nos locais já descrito.

O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade;

O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte do DEVEDOR/ FIDUCIANTE caracterizará desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pela CREDORA FIDUCIÁRIA, bem como pelo Leiloeiro Público Oficial e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos;

O não exercício, pela FIDUCIÁRIA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para que nele seja dirimida quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

São Paulo, 03 de junho de 2026.

UGO ROSSI FILHO
Leiloeiro Público Oficial
JUCESP nº 394

Avenida Fagundes Filho, nº 191 – 4º Andar – conjunto
45/46 – Edifício Houston – São Judas
São Paulo – CEP: 04304-010
Tel: (11) 5594-7785 / (11) 5585-9586
E-mail: ugo@rossileiloes.com.br/
juridico@rossileiloes.com.br
Site: www.rossileiloes.com.br