

EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

EDUARDO CONSENTINO, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **BANCO VOITER S.A.**, CNPJ/MF sob nº 61.024.352/0001-71, faz saber que, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui alienação fiduciária de bem imóvel, fará realizar:

Primeiro Leilão: dia 27 de Junho de 2023 às 14:00 horas

Segundo Leilão: dia 04 de Julho de 2023 às 14:00 horas

Local do Leilão: Avenida Fagundes Filho, 145 – conj. 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP e pela internet no site: www.biasileiloes.com.br . As demais condições de venda constarão no catálogo que será distribuído no leilão ou pela internet.

Descrição dos Imóveis: 1 - UMA ÁREA DE TERRAS, designada como “Gleba A-1”, remanescente da “**FAZENDA VALE RICO**”, situada na Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg, na Zona Predominantemente Residencial nº 03 (ZPR3) (antiga Zona de Produção Agrícola, Turismo e Recreação (ZPATR)), Zona Urbana do Município e Comarca de Nova Odessa/SP, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no marco **0**, situado junto à cerca da Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg e propriedade de Elbes de Jesus Covalenco e irmãos; daí, segue pela cerca com rumo 79°58’12”NW e uma distância de 10,67m até o marco **A-2**, na divisa da Gleba A-2, da Fazenda Vale Rico; daí, deflete à esquerda e segue confrontando com a Gleba A-2, da Fazenda Vale Rico, nos segmentos: segue com 310,39m em curva à direita de raio de 659,25m (AC 26°58’35”) até o marco **A-1**; daí, segue com 164,29m em curva à direita de raio de 656,08m (AC 14°20’58”) até o marco **A**; deflete à esquerda e segue, confrontando com a Gleba A-2, com o rumo de 38°57’24”SE e uma distância de 388,42m, até o marco **11**; deflete à esquerda e segue com rumo de 17°31’05”NE e uma distância de 198,48m até o marco **12**; deflete à direita e segue com o rumo de 43°57’50”NE e uma distância de 50,61m até o marco **13**; deflete à esquerda e segue com o rumo de 42°56’30”NW e uma distância de 53,89m, até o marco **14**; deflete à direita e segue com rumo de 20°14’37”NE e uma distância de 439,71m, até atingir o marco **0**, início dessa descrição, confrontando do marco **11** ao marco **0**, com propriedade de Elbes de Jesus Covalenco e irmãos, **perfazendo a área de 69.770,10 m²**. Matrícula nº 4.597 do Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP. **2 - UMA ÁREA DE TERRAS**, designada como “Gleba A-2”, remanescente da “**FAZENDA VALE RICO**”, situada na Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg, na Zona Predominantemente Residencial nº 03 (ZPR3) (antiga Zona de Produção Agrícola, Turismo e Recreação (ZPATR)), Zona Urbana do Município e Comarca de Nova Odessa/SP, com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no marco **A-2**, situado junto à cerca da Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg e a Gleba A-1 e segue com rumo 79°58’12”NW e uma distância de 3,80m até o marco **1-S**, confrontando com a Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg; daí, segue 4,93m em curva à direita de raio de 317,00m (AC 00°53’31”), confrontando com a Rodovia Arnaldo Júlio Mauerberg e a Gleba B, da Fazenda Vale Rico, até o marco **1-R**; daí, segue confrontando com a gleba B, da Fazenda Vale Rico, nos segmentos: 303,29m em curva à direita de raio 651,25m (AC 26°40’58”) até o marco **1-Q**; daí, segue com 162,10m em curva à direita de raio 648,08m (AC 14°19’51”) até o marco **1-P**; daí, segue com 15,07m em curva à esquerda de raio de 15,00m (AC 57°32’55”) até o marco **1-O**; daí, segue com 52,23m em curva à direita de raio 26,00m (AC 115°05’50”) até o marco **1-N**; daí, segue

com 15,07m em curva à esquerda de raio 15,00m (AC 57°32'55") até o marco **1-M**; daí, segue com rumo 68°19'45"SW e uma distância de 31,49m até o marco **1-L**; daí, segue com rumo 21°40'15"SE e uma distância de 35,00m até o marco **1-K**; daí, segue com rumo 68°19'45"SW e uma distância de 40,002m até o marco **1-J**; daí, segue com 67,92m em curva à esquerda de raio de 62,94m (AC 61°49'57") até o marco **1-I**; daí, segue com rumo 02°32'25"SW e uma distância de 382,88m até o marco **1-H**; daí, segue com 188,03m em curva à direita de raio de 119,00m (AC 90°31'49") até o marco **1-G**; daí, segue com 134,51m em curva à esquerda de raio de 178,92m (AC 43°04'25") até o marco **1-F**; daí, segue com 118,52m em curva à direita de raio de 200,00m (AC 33°57'11") até o marco **1-E**; daí, segue com rumo 85°54'20"SW e uma distância de 124,42m até o marco **1-D**; daí, segue com rumo 85°51'45"SW e uma distância de 60,03m até o marco **1-C**; daí, segue com rumo 85°46'07"SW e uma distância de 265,11m até o marco **1-B**; situado na divisa com a propriedade de Waldomiro Wiesel; daí, deflete à esquerda, segue confrontando com a propriedade de Waldomiro Wiesel com rumo 16°37'22"SW e uma distância de 32,10m até o marco **2**; situado na margem direita do Córrego Lopes; daí, deflete à esquerda e segue pelo Córrego dos Lopes, no sentido contrário do escoamento d'água na distância de 896,20m até o marco **3**, cravado na margem direita do Córrego dos Lopes, confrontando até este ponto com propriedade da Fazenda Fortaleza Ltda; daí, deflete à esquerda e segue com o rumo de 19°03'15"NE e uma distância de 66,80m até o marco **4**; deflete à direita e segue rumo de 77°01'10"NE e uma distância de 17,50m até o marco **5**; deflete à esquerda e segue com rumo de 07°57'45"NE e uma distância de 33,55m até o marco **6**; deflete à direita e segue com o rumo de 75°32'20"NE e uma distância de 2020m até o marco **7**; deflete à esquerda e segue com o rumo de 13°02'25"NW e uma distância de 85,10m até o marco **8**; deflete à direita e segue com o rumo de 51°30'45"NE e uma distância de 94,50m até o marco **9**; deflete à esquerda e segue com o rumo de 24°59'40"NE e uma distância de 234,25m até o marco **10**; deflete à direita com o rumo de 62°55'25"SE e uma distância de 70,20m até o marco **11**, confrontando do marco **3** ao marco **11**, com propriedade de Elbes de Jesus Covalenco e irmãos; deflete à esquerda e segue com rumo de 38°57'24"NW e uma distância de 388,42m, confrontando com a Gleba A-1, até o marco **A**, deflete à direita e segue 164,29m em curva à esquerda de raio de 656,08m (AC 14°20'58"), confrontando com a Gleba A-1 até o marco **A-1**; deflete à direita e segue 310,39m em curva à esquerda de raio de 659,25m (AC 26°58'35") confrontando com a Gleba A-1, até o marco **A-2**, início dessa descrição, perfazendo a área de 177.697,46 m². Matrícula nº 4.598 do Registro de Imóveis de Nova Odessa/SP.

Valor de Venda dos Imóveis acima descritos: 1º Leilão R\$ 48.807.499,20

Valor de Venda dos Imóveis acima descritos: 2º Leilão R\$ 20.866.424,44

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, os bens serão vendidos em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 04 de Julho de 2023, às 14:00 horas**, no mesmo local, pelo maior lance ofertado (§ 2º do Art. 27), desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, das contribuições condominiais e honorários advocatícios. Para a participação online o Arrematante deverá se habilitar no site www.biasileiloes.com.br, até uma hora antes do leilão. **Obs: débitos de IPTU em aberto no valor de R\$ 1.420.929,98 (atualizados até 01/06/2023), custas do leilão e quaisquer outros débitos que os imóveis possuírem, estes serão por conta exclusiva do**

arrematante. Os imóveis encontram-se ocupados, sendo a desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97. O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista e em favor do Credor Fiduciário, no valor integral do lance vencedor. Não será aceito pagamento mediante cheque. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição dos imóveis no leilão, como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, débitos de luz e água, débitos de IPTU, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc.

Os imóveis a serem leiloados são objeto do processo nº 1104792-47.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, em fase de recurso.

Os imóveis objeto do leilão serão alienados em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontram inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação dos imóveis arrematados. Caso necessite de regularização da área construída, esta será por conta do arrematante.

De acordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia com efeito de escritura pública – art. 38, Lei 9.514/97, nº 35.860, celebrado em 28/08/2013, fica assegurado à Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 43.638.584/0001-38, com sede na Rua da Paz, nº 1601, conjunto 214, São Paulo-SP, exercer seu direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros para a aquisição dos imóveis, no prazo de até 4 (quatro) dias após a data de eventual arrematação.

Conforme alteração da Lei 9514/97, artigo 27, pela lei 13.465/17 § 2-B, fica assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do leiloeiro, conforme esse edital.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese dos imóveis arrematados estarem ocupados ou locados, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelos proprietários anteriores ou terceiros, com referência aos imóveis e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

Mais informações no escritório do Leiloeiro. Tel (11) 4083-2575.

Eduardo Consentino, Matrícula – JUCESP 616 – Leiloeiro Oficial – (João Victor Barroca Galeazzi – preposto em exercício) – www.biasileiloes.com.br