



EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos.

LUIZ GUSTAVO GONÇALVES, leiloeiro público oficial inscrito na **JUCESP** nº 1452, com escritório à Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 – 12º andar, Cj. 124 - Bela Vista - CEP: 01318-902 - São Paulo/SP, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **SRR Incorporadora SPE 01 Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 18.774.311/0001-73, com sede na Avenida Rio Bonito, 2.700, Sala 9, Interlagos, São Paulo/SP; nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, celebrado em 16 de dezembro de 2020, no qual figura como devedor: **Luciano Xavier de Barros**, portador do CPF nº 264.478.658-41, residente e domiciliado na Alameda Irlanda, nº 391, City Barretos, Barretos/SP, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo exclusivamente on-line, através do portal www.NRNLEILOES.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **20 de outubro de 2026** às 15 horas, em **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 162.704,74 (cento e sessenta e dois mil, setecentos e quatro reais e setenta e quatro centavos)** o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da credora Fiduciária constituído pelo **Objeto da Matrícula 81.882 do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos/SP**. Lote Condominial nº 13 (treze), sem benfeitorias, do condomínio “PDF QD 05A”, nesta cidade de Barretos, situado na Rua das Camélias, no loteamento residencial denominado “Residencial Parque das Flores”, destinado para fins exclusivamente residenciais, com a área real privativa de 327,97m² (trezentos e vinte e sete metros e noventa e sete centímetros quadrados), uma área real de uso comum correspondente a 169,93m² (cento e sessenta e nove metros e noventa e três centímetros quadrados), perfazendo uma área real total de 497,90m² (quatrocentos e noventa e sete metros e noventa centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, mede 11,40m (onze metros e quarenta centímetros), confrontando com a Rua das Camélias, de quem da referida via pública o observa, pelo lado direito mede 28,77m (vinte e oito metros e setenta e sete centímetros), confrontando com o lote condominial 12, pelo lado esquerdo mede 28,77m (vinte e oito metros e setenta e sete centímetros), confrontando com o lote condominial 14, e pelos fundos, mede 11,40m (onze metros e quarenta centímetros), confrontando com a área verde comum do condomínio, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,04330 no terreno e nas demais coisas de uso comum, estando referido empreendimento implantado na quadra nº 5, a qual possui uma área total de 11.489,14m² (onze mil e quatrocentos e oitenta e nove metros e catorze centímetros quadrados). Inscrição Imobiliária: 6.31.052.0232-01. Conforme Av.5, foi outorgada à Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Residencial Parque das Flores a permissão a título precário do uso e fechamento das vias públicas para fins de constituição e implantação do “Loteamento Fechado Residencial Parque das



Flores". Obs. **Desocupado**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 27 de outubro de 2026**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 120.397,87 (cento e vinte mil, trezentos e noventa e sete reais e oitenta e sete centavos)**. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.NRNLEILOES.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O devedor fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do art. 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, 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, despesas, mais 5% de comissão do leiloeiro, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B e 3º do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.NRNLEILOES.com.br respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido.

O arrematante terá prazo de 24 horas após o término do leilão para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor de arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei.

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.

Em caso de desistência do Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o Arrematante deverá pagar ao Vendedor multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902

Tel: (11) 2149-2249 / (11) 9 1858-4628

E-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR

Site: WWW.NRNLEILOES.COM.BR



perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

Poderá o Leiloeiro 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 da NRN Leilões. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

A contar da data de arrematação, o arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio e as concessionárias de serviços de abastecimento de água e energia.



A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo arrematante do imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.