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: **DRS Incorporadora SPE 04 Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 17.680.396/0001-68, com sede na Avenida Rio Bonito, 2.700, Sala 7, Interlagos, São Paulo/SP; nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, celebrado em 18 de julho de 2022, no qual figura como devedor: **Quirino dos Reis Silveira Junior**, portador do CPF nº 195.068.228-59, residente e domiciliado na Rua João Jacintho da Silva, nº 1157, Apto. 01, Jardim Soares, 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 **18 de novembro de 2026** às 15 horas, em **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 119.014,12 (cento e dezenove mil, quatorze reais e doze centavos)**, o imóvel abaixo descrito, **objeto da Matrícula 87.492 do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos/SP,** com a propriedade consolidada em nome da credora Fiduciária, constituído por: Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote nº 1 (um) da quadra "D", do loteamento residencial e comercial denominado "Oasis II", nesta cidade de Barretos, situado na Rua OA2 – Dr. João Henrique Formiga, esquina com a Avenida Urias Bernardes Coelho, com a área total de 279,77m² (duzentos e setenta e nove metros quadrados e setenta e sete centímetros quadrados), e as seguintes medidas e confrontações: pela frente, mede 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) confrontando com a Rua OA2 – Dr. João Henrique Formiga, mais 9,43m (nove metros e quarenta e três centímetros) em curva, no raio de 6,00m (seis metros), na confluência da Rua OA2 – Dr. João Henrique Formiga com a Avenida Urias Bernardes Coelho, de quem da referida via pública Rua OA2 – Dr. João Henrique Formiga o observa, pelo lado direito mede 19,00m (dezenove metros), confrontando com a Avenida Urias Bernardes Coelho, pelo lado esquerdo mede 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 2, e pelos fundos mede 11,50m (onze metros e cinquenta centímetros), confrontando com o imóvel objeto da Matrícula nº 46.488. Inscrição Imobiliária: 6.31.068.0013.01. Conforme Av.1, a Rua OA2 – Dr. João Henrique Formiga teve sua denominação alterada para Rua OA8 – João Martins Francelino. Obs. **Desocupado**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 25 de novembro de 2026**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 129.201,06 (cento e vinte e nove mil, duzentos e um reais e seis 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 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, pertenças etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

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