**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/97**

**AVRAHAM DICHI** - matriculado na JUCESP sob nº 1461, sediado à Rua Dr. Alfredo de Castro, nº200, Barra Funda- São Paulo/SP. CEP: 01155-060, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária/Cessionária**: FUNDO DE LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA-FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADO** inscrito no CNPJ: 19.221.032/0001-45, na qualidade de credor fiduciário nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária datado em 15/05/2023, no qual figura como **DEVEDORES**; PEDRO RUFINO DE SOUZA, brasileiro, Contador, Casado sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da lei 6515/77, com ELIDEMAR MOREIRA DOS SANTOS, brasileira, advogada, portadores das cédulas de identidade RG sob nºs: 575779 e 2.631.99509, inscritos no CPF/MF sob o nºs: 816.781.777-68 e 359.240.715-53, residente e domiciliados na Rua Aleixo Netto, 1241, Apto 1502, Praia do Canto Vitória/ES na qualidade de DEVEDORES FIDUCIANTES, levará a PÚBLICO LEILÃO na modalidade eletrônica online através do website: **www.portalbayit.com.br** onde o presente Edital pode ser acessado na íntegra nos termos do art. 27 e parágrafos da Lei 9.514/97, com início do **PRIMEIRO LEILÃO** em **30 de novembro de 2026 às 10:00** horas e com lance mínimo igual ou superior ao valor de **R$ 3.603.665,93 (três milhões, seiscentos e três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e três centavos)**, nos termos do art. 24, inciso VI, e § único da Lei 9.514/97. Caso não haja licitante no Primeiro Leilão, fica desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO** em **30 de novembro de 2026 às 11:00 horas**, com lances a partir de **R$ 8.052.529,27 (oito milhões, cinquenta e dois mil, quinhentos e vinte e nove reais e vinte e sete centavos)** para o lote abaixo descrito, que tivera sua propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária constituído pelo seguinte bem:

**IMOVEL:** IMÓVEL: Apartamento nº 1502 com vagas de garagem livres cobertas nºs 3,4 e 5 localizadas no Pavimento Semi-Subsolo do Edifício "SPLENDORE RESIDENZE", a ser construído na Rua Aleixo Neto, nº 1.241, Praia do Canto, Vitória-ES, e terá quatro suítes, uma circulação, um estar/jantar, um hall íntimo, uma varanda com churrasqueira, duas varandas, uma cozinha, uma área de serviço, um depósito, dois lavabos e três banhos suítes, com área real de 272,02m², área de construção de 228,55m² e a respectiva fração ideal de 0,03432 do terreno com a área de 1.146,75m², confrontando-se pela frente com a Rua Aleixo Neto, onde mede 20,036m; pelos fundos com a propriedade de Saulo Ribeiro do Val, onde mede 13,274m² e com o Condomínio Geneve, onde mede 15,85m; pelo lado direito com a propriedade da Inmarsat - Incorporadora Mar Ltda, onde mede 50,390m; e pelo lado esquerdo com a propriedade de Carlos Mariano M. Peixoto, onde mede 55,326m. MATRÍCULA nº 62991 do Cartório de Registro de Imóveis de Vitória/ES.

**CONDIÇÕES DE VENDA:**

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 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.

Imóvel ocupado. A desocupação será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei 9.514/97;

O imóvel será vendido em caráter ad corpus – art. 500, § 3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição do imóvel e o apurado in loco;

É de inteira responsabilidade do arrematante/comprador todas as providências e despesas necessárias relativas a aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, despesas com a regularização e encargos perante a quaisquer órgãos competentes, despesas com Escritura Pública e Registro junto ao Cartório responsável, Imposto de Transmissão, Foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registrários, etc.

Não poderá o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, ocupações pelos devedores ou terceiros, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. É de responsabilidade do arrematante adotar todas as medidas necessárias, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel, ao passo que a posse indireta será transmitida ao arrematante logo após o pagamento do lance e demais despesas.

As áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

Responde o GARANTIDOR pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o Credor Fiduciário, até a data em que

este vier a ser imitido na posse, conforme artigo 27, § 8° da Lei 9.514/97 combinado com as disposições previstas no instrumento particular;

A avaliação do bem imóvel está de acordo com os termos do Parágrafo Único do artigo 24 da Lei 9.514/97.

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

No prazo impreterível de 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da arrematação, o ARREMATANTE pagará ao CREDOR FIDUCIÁRIO à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor.

No prazo impreterível de 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da arrematação, o ARREMATANTE pagará ao Leiloeiro o valor de 6% (seis por cento) relativo à comissão de leiloeiro por meio de DOC ou TED em contas correntes e/ou boletos bancários indicados pelo Leiloeiro.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sendo certo que, o(s) participante(s) são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome. Os lanços não podem ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma, ficando sujeito às penalidades cabíveis;

Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 5% (vinte por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito 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 n° 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**CONDIÇÕES GERAIS:**

O leilão eletrônico será realizado no Portal (**www.portalbayit.com.br**) nos horários previamente estabelecidos neste Edital;

O leilão será realizado na modalidade eletrônica online exclusivamente não sendo permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, as quais serão inseridas digitalmente na página do imóvel;

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

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

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

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

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.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:**

O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível nos termos já descritos;

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 da DEVEDORA/FIDUCIANTE caracteriza desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pelas CREDORAS FIDUCIÁRIAS 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 mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

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

São Paulo/SP, 18 de novembro de 2026

**AVRAHAM DICHI** -
JUCESP sob nº 1461