

## EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem **IMÓVEL** (abaixo descrito) e para **INTIMAÇÃO** dos Devedor Fiduciante **LUCAS GUIMARÃES TANNURI FIORIO**, inscrito no **CPF 120.020.097-75**, de acordo com as regras e condições dispostas na Lei 9.514/1997 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA), no Decreto 21.981/32 e no presente Edital de Leilão.

**1. IMÓVEL:** O APARTAMENTO nº 405 (quatrocentos e cinco), situado no 5º pavimento do “EDIFÍCIO VERDES ARES”, constituído de sala de estar/jantar com varanda, cozinha, circulação, banheiro, dois (02) quartos e uma (01) vaga de garagem, com área privativa de 69,07m<sup>2</sup>, área comum de 35,63m<sup>2</sup>, no total de 104,70m<sup>2</sup> e a fração ideal de 2,83 dos lotes 01, 02 e 03 da quadra “J” medindo seiscentos e noventa e dois metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados (692,44m<sup>2</sup>), situado na rua Vicente Garambone, nº 73 a 85, localidade de Lambari, nesta cidade. **Matrícula 46.140 do 1º C.R.I. de Cachoeiro de Itapemirim/ES.**

**1.1. Observação:** Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, conf. art. 30 da Lei 9.514/1997.

**1.2. Débitos Fiscais:** Todos os débitos até o ato da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR.

**1.3.** O bem será vendido em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra física e documentalente, sem garantias, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são, meramente, enunciativas (e as fotos, meramente, ilustrativas).

**2. Do Leiloeiro, do Leilão e das Datas:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi** (Jucesp 950), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário/Vendedor **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ 25.005.683/0001-09, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, 11º andar, São Paulo/SP, na qualidade de atual detentor dos direitos creditórios decorrentes Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário com Garantia Real Imobiliária, sob nº CHP14205, série 2023, no qual figura a Devedora Fiduciante acima nomeada.

**2.1.** O leilão será realizado presencialmente na Av. Nove de Julho, 3229, Cj. 401, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP 01407-000 e através da plataforma eletrônica [www.mercado.bomvalor.com.br/leiloei](http://www.mercado.bomvalor.com.br/leiloei) e, também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Mercado Bomvalor® ([www.mercado.bomvalor.com.br](http://www.mercado.bomvalor.com.br)), todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais, onde os lances serão recepcionados, pelos valores e nas datas e horários abaixo (**horários de Brasília/DF**):

**1º Leilão:** 29/04/2026, às 14h00 (fechamento). Lance mínimo: **R\$ 407.913,32 (quatrocentos e sete mil, novecentos e três reais e trinta e dois centavos).**

**2º Leilão:** 06/05/2026, às 14h00 (fechamento). Lance mínimo: **R\$ 333.676,86 (trezentos e trinta e três mil, seiscentos e setenta e seis reais e oitenta e seis centavos).**

3. A Devedora Fiduciante será comunicada na forma do §2º-A, do art. 27, da Lei 9.514/1997, 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 §2º-B do mesmo artigo e lei, devendo apresentar manifestação formal de interesse.

4. **Da Condição de Pagamento:** À vista - Pagamento total do valor no ato da arrematação, acrescido do valor da comissão do Leiloeiro.

5. **Da Comissão:** O Arrematante ou a Devedora Fiduciante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem, que não se inclui no preço do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado da comunicação, por e-mail, da concretização da arrematação.

## 6. Condições gerais e de venda:

6.1. Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar no site [www.mercado.bomvalor.com.br](http://www.mercado.bomvalor.com.br) e se habilitar no lote com antecedência de até 24 horas do início do leilão, sendo que os lances deverão respeitar o lance mínimo e o incremento estabelecido.

6.2. O Lance ofertado é revestido de irrevogabilidade e irretratabilidade, não podendo o arrematante vencedor se desincumbir das obrigações decorrentes da arrematação.

6.3. A desistência do lance ou inadimplência em relação aos pagamentos e envio de documentação pelo arrematante vencedor ensejará o cancelamento da arrematação de pleno direito, **ficando o inadimplente obrigado a pagar uma multa de 20% (vinte por cento) ao Credor Fiduciário e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, sobre o valor do lance**, a título de perdas e danos.

6.4. Será celebrada, entre Vendedor e Comprador (ou Fiduciante), Escritura Pública de Venda e Compra no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da realização do Leilão (correrão por conta do Arrematante/Fiduciante todas as despesas com a transferência do bem arrematado, inclusive foro e laudêmio, se o caso), sendo que o Tabelaio de Notas será definido pelo Vendedor.

\*\*\*Eventuais baixas de indisponibilidade (CNIB) seguirão o rito do Provimento nº 188/2024 do CNJ e poderão alterar o prazo de escrituração. Tal condição é aceita pelo Comprador, não constituindo motivo para distrato ou indenizações de qualquer natureza.\*\*

6.5. Eventuais outros avisos/menções relacionados ao imóvel e divulgados na página eletrônica do presente leilão, aderirão ao Edital.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente Edital, que será publicado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.