

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – E24063

COMITENTES: NOBEL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS (CNPJ/ME nº 34.082.112/0001-50)
NOBEL SECURITIZADORA S/A (CNPJ/ME nº 28.610.131/0001-00)

DEVEDORES: HYUNG PIL YOON (CPF/ME nº 130.090.968-44)
YONG HEE CHO (CPF/ME nº 174.220.658-18)
VIGILÂNCIA SOLIDÁRIA SEGURANÇA ELETRÔNICA LTDA (CNPJ/ME nº 11.725.190/0001-20)
IMOBICARD COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA (CNPJ/ME nº 13.389.870/0001-46)

Os Comitentes, na forma da Lei 9.514/97, **FAZEM SABER** que a **D1LANCE Leilões** (www.d1lance.com.br), portal de leilões online, levará a público leilão de venda e arrematação do(s) bem(ns) a seguir descrito(s), garantidor(es) do 'Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças', datado de 24/11/2023, tendo o **1º Público Leilão início no dia 11 de novembro de 2024, às 14:00 horas, e término no dia 11 de novembro de 2024, às 15:00 horas**, ficando designado, desde logo, **2º Público Leilão com início no dia 25 de novembro de 2024, às 14:00 horas, e término no dia 25 de novembro de 2024, às 15:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º, entregando-o(s) a quem mais der, respeitadas as condições constantes neste edital e no site www.d1lance.com.br.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): LOTE nº 10 (DEZ) DA QUADRA XIII (TREZE), integrante do loteamento denominado "REST CENTER COCAIS GLEBA 01" – SITUAÇÃO – Bairro da Ressaca, zona Urbana, deste Município – **DESCRIÇÃO:** Lote medindo 3.315,00m² (três mil, trezentos e quinze metros quadrados), assim descrito e confrontado -: Principiando pela esquerda de quem olha para o imóvel da Rua Lambda, mede 50,00 metros e divisa com o lote nº 11, segue à direita onde mede 55,80 metros e divisa com o lote nº 09 segue à direita, fazendo frente para a Rua Kapa, onde mede 32,80 metros, segue à direita em curva onde mede 28,83 metros, segue à direita fazendo frente para a Rua Lambda, onde mede 57,10 metros e termina onde principiou, encerrando a área total de 3.315,00m². Inscrição Cadastral: 40.94944.54.12.0442.00.000. Matrícula nº 15.535 do CRI de Ibiúna/SP.

PREÇO MÍNIMO DO 1º PÚBLICO LEILÃO: R\$ 725.680,00

PREÇO MÍNIMO DO 2º PÚBLICO LEILÃO: R\$ 638.214,20

DOS CONDUTORES E HORÁRIOS DO LEILÃO

1. O leilão será conduzido pela Gestora D1LANCE Leilões e pelo Leiloeiro Oficial José Roberto Neves Amorim, matriculado na JUCESP nº 1106.

1.2. Todos os horários estipulados consideram o oficial de Brasília/DF.

DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO ELETRÔNICO

2. O interessado em participar do leilão deverá se cadastrar no site www.d1lance.com.br e encaminhar a documentação necessária, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas, para efetuar seu lance. O cadastramento no sistema da Gestora é indispensável e gratuito. Por se tratar de leilão eletrônico, se admite apenas o recebimento de lances virtuais, os quais somente poderão ser ofertados por meio do site www.d1lance.com.br. Não serão admitidos lances via fax, viva voz, e-mail ou entregues no escritório da Gestora. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, sendo o interessado responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

2.1. Poderão ser colhidas propostas para análise e avaliação do(s) COMITENTE(S).

2.2. A representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, com poderes para aquisição do(s) bem(ns).

2.3. Não será cabível qualquer reclamação ao(s) COMITENTE(S), ao Leiloeiro ou à Gestora do Leilão caso ocorra queda ou falha no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelo participante.

DOS LANCES E VALORES

3. O interessado poderá ofertar mais de um lance, em moeda corrente nacional, prevalecendo sempre o maior.

3.1. Fica reservado ao(s) COMITENTE(S), sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os lotes, de acordo com seu critério e/ou necessidade, por intermédio da Gestora do Leilão. O(s)

COMITENTE(S) se reserva(m), ainda, a faculdade de cancelar, a qualquer tempo, a oferta de venda do(s) bem(ns), de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

3.2. Se no segundo leilão não houver nenhum lance igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais o(s) COMITENTE(S) poderão, a seu exclusivo critério, aceitar propostas que correspondam a, pelo menos, metade do valor da avaliação do bem, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

DOS PAGAMENTOS

4. O ARREMATANTE pagará à vista o valor do lance e da comissão da Gestora do Leilão, por meio de transferência bancária (TED), no prazo de até 24 horas após o recebimento das informações bancárias.

4.1. A venda e/ou arrematação só será considerada após o pagamento integral do valor do lance e da comissão da Gestora do Leilão.

4.2. O Auto de Arrematação será emitido exclusivamente em nome do ARREMATANTE.

4.3. Não será permitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e/ou cartas de crédito de terceiros para adquirir o(s) bem(ns) leiloados.

DA COMISSÃO DA GESTORA DO LEILÃO/LEILOEIRO

5. O ARREMATANTE pagará à Gestora do Leilão comissão de 5% (cinco por cento).

5.1. A comissão devida à Gestora do Leilão não está inclusa no valor do lance/proposta.

DAS PENALIDADES

6. O ARREMATANTE não poderá desistir da compra. Caso esta seja desfeita por sua culpa ou dolo, incluindo-se nesse caso a falta de pagamento do lance e/ou comissão no prazo estipulado, ficará sujeito ao pagamento do valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) ao(s) COMITENTE(S) e 5% (cinco por cento) à Gestora do Leilão, podendo tal valor ser integralmente cobrado pela última, por via executiva, como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo da adoção de providências criminais.

6.1. A comissão do leilão não será devolvida em hipótese alguma.

6.1.1. Desfeita a arrematação por culpa ou dolo do ARREMATANTE, a D1LANCE terá o direito de reter o valor pago.

6.1.2. Desfeita a arrematação por culpa ou dolo do(s) COMITENTE(S), este(s) deverá(ão) restituir ao ARREMATANTE a quantia referente à comissão do leilão, somada ao valor pago pela arrematação.

6.2. Na hipótese de falta de pagamento do valor do lance e/ou comissão no prazo estipulado, poderá(ão) o(s) COMITENTE(S), a seu critério, direcionar a venda para o segundo maior lance no leilão e assim por diante.

6.3. Poderá a Gestora do Leilão e/ou o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tal valor, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da respectiva execução e inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

DISPOSIÇÕES GERAIS DE VENDA

7. O(s) COMITENTE(S) garante(m) ser o(s) legítimo(s) proprietário(s) do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s), tendo o direito de vendê-lo(s), e responde(m) perante o ARREMATANTE pela veracidade das informações veiculadas e transação de alienação.

7.1. As vendas e arrematações são feitas em caráter “*ad corpus*”, sendo que as áreas mencionadas no Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do(s) bem(ns) são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o ARREMATANTE não terá direito a exigir do(s) COMITENTE(S) nenhum complemento, cancelamento de venda ou abatimento de preço.

7.2. O ARREMATANTE assumirá a quitação de eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns) a partir da arrematação, em especial, IPTU, condomínio, água e luz.

7.3. O ARREMATANTE se sub-rogará nos direitos e obrigações do título originário, bem como seus anexos e eventuais aditivos e cessões.

7.4. A desocupação do(s) bem(ns) será de responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE, correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos.

7.5. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), física e documental, não podendo o ARREMATANTE alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

8. A arrematação do(s) bem(ns) será formalizada por meio de ‘Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra’. O Tabelião de Notas será definido pelo(s) COMITENTE(S).

8.1. O(s) COMITENTE(S) deverá(ão) lavrar o competente instrumento de formalização da arrematação em até 30 (trinta) dias contados da data do pagamento do lance e da comissão, desde que não haja pendência documental de responsabilidade do ARREMATANTE.

8.2. O competente instrumento aquisitivo será firmado exclusivamente com a pessoa que constar no 'Auto de Arrematação', somente sendo admitida eventual substituição por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação d(s) COMITENTE(S).

8.3. Caso haja pendência que obste a outorga da escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao(s) COMITENTE(S) celebrar 'Compromisso Particular de Venda e Compra'. Nessa hipótese, a 'Escritura Pública de Venda e Compra' será outorgada em até 60 (sessenta) dias do saneamento das pendências existentes.

8.4. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer, a critério do(s) COMITENTE(S), o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato.

8.5. Os prazos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais do(s) COMITENTE(S), até a regularização destas.

8.6. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública ou para o seu respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

8.6.1. Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) COMITENTE(S) para fins de análise cadastral e concretização da transação.

8.6.2. O(s) COMITENTE(S) reserva(m) o direito de não concretizar a venda/arrematação caso não aprove a documentação apresentada.

8.7. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) bem(ns) junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar, o ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do(s) bem(ns) com eventuais pendências ou ônus.

8.8. Outorgada a 'Escritura Pública de Venda e Compra', o ARREMATANTE deverá apresentar ao(s) COMITENTE(S), no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do(s) COMITENTE(S), bem como efetivar a substituição/alteração cadastral em órgãos públicos (Prefeitura, Incra, Receita Federal, empresas de prestação de serviço e abastecimento de água, luz, gás, etc) e particulares (condomínio, etc).

8.9. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do(s) bem(ns), é permitida a desistência ou arrependimento do(s) COMITENTE(S), nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, e d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo(s) bem(ns) até aquele momento, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE

9. A transmissão da posse detida pelo(s) COMITENTE(S) ocorrerá após a lavratura da escritura definitiva e quitação de eventuais débitos.

DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

10. O ARREMATANTE é responsável pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver, débitos, exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção, providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso, quitação e cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, dívidas de condomínio e dívidas tributárias entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e seus respectivos custos.

10.1. Cabe ao ARREMATANTE obter as informações atinentes, bem como adotar, às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

10.2. Os valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, luz, multas administrativas, laudêmios, foros, emolumentos cartorários, encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o(s) bem(ns), deverão ser apurados e pagos pelo ARREMATANTE, a partir da arrematação.

10.3. Cabe ao ARREMATANTE obter as informações atinentes à eventuais ações judiciais em curso, que tenham por objeto a discussão do(s) contrato(s) ou bem(ns) leiloado(s).

10.4. Eventual(is) crédito(s) oriundo(s) de ação(ões) judicial(is) referente(s) a período(s) anterior(es) à data da arrematação serão devidos ao(s) COMITENTE(S).

10.5. A partir da arrematação o ARREMATANTE passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao(s) bem(ns), inclusive: (a) impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) bem(ns) ou que sejam a ele(s) inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do(s) bem(ns) e reparações, segurança e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no(s) bem(ns) e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias.

10.6. O ARREMATANTE deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do(s) COMITENTE(S) ou de seus antecessores.

DISPOSIÇÕES FINAIS

11. O não exercício, pelo(s) COMITENTE(S), de quaisquer direito ou faculdade que lhe concede(m) a lei, este Edital e/ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

11.1. O ARREMATANTE inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado pela Gestora do Leilão, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados outros cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente bloqueados.

11.2. Caso o ARREMATANTE esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspenso/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do(s) bem(ns) arrematado(s) e dos valores pagos.

11.3. A Gestora do Leilão não se responsabiliza por prejuízos ou qualquer tipo de dano advindo das transações efetuadas entre o ARREMATANTE e o(s) COMITENTE(S), atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao(s) bem(ns).

11.4. Cabe ao(s) COMITENTE(S) responder, perante o ARREMATANTE, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

11.5. Eventuais informações transmitidas pelo(s) COMITENTE(S) e pela Gestora do Leilão deverão ser confirmadas pelo interessado.

11.6. A Gestora do Leilão, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar e/ou confirmar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as disposições do Edital e demais condições do leilão.

11.7. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no leilão.

11.8. A Gestora do Leilão poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis.

11.9. O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital e das suas respectivas condições.

11.10. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

11.11. O(s) COMITENTE(S), em condições de igualdade com terceiro(s), terá(ão) preferência na aquisição do(s) bem(ns) (art. 63, §3º, da lei 4.591/64), a ser exercida em até 24 horas, contadas da finalização do leilão.

LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

12. A responsabilidade da Gestora de Leilão e do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do leilão, com fé pública das decisões tomadas, e disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção e concretização dos leilões, não respondendo por qualquer prejuízo eventualmente acarretado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

13. Entrar em contato com o escritório da Gestora de Leilão, pelo telefone (11) 3101-9851 ou pelo e-mail sac@d1lance.com.

13.1. As demais condições do leilão obedecerão às normas legais e disposições aplicáveis à leiloaria.