

---

**EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA N°: 206/2026**

**I - DO LEILOEIRO OFICIAL:** JÚLIO ABDO COSTA CALIL, Leiloeiro Oficial, JUCESP n° 813, com escritório na Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, 870, sala 705, Shopping Iguatemi, Bairro Vila do Golf, em Ribeirão Preto- SP, CEP : 14.027-250.

**II - DO(S) OBJETO(S) LEILOADO(S): FAZ SABER** a todos quanto o presente **EDITAL** virem ou dele conhecimento tiver, que é levado a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **ONLINE**, nos termos da Lei n°: 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pela credora fiduciária abaixo denominada (item III), para a alienação de 01 (um) lote, descrito no item XX desse edital - Lote n°: 01, que se refere ao imóvel de matrícula n°: 109.175, do 1° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto - Estado de São Paulo.

**Parágrafo Único:** A venda dos imóveis é em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontram.

**III - DAS CREDORAS FIDUCIÁRIAS/ VENDEDORAS: VARP CREDIT SECURITIZADORA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Ribeirão Preto/SP, Rua Chile, n°: 1.711, sala 203, Jardim Canadá, CEP : 14.020-610, inscrita no CNPJ/MF sob n°: 37.321.294/0001-63, representada por seus Procuradores, **PAULO EDUARDO VERTUAN ALVES**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n° 23\*.\*\*\*.\*\*8-60 e **RAFAEL VERTUAN ALVES**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n° 31\*.\*\*\*.\*\*8-60, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição de Sociedade Anônima e Estatuto Social da VARP CREDIT SECURITIZADORA S.A.

**IV - DO CADASTRO DO(A)(S) INTERESSADO(A)(S):** O(a)(s) interessado(a)(s) em participar do leilão deverão se cadastrar no site <http://www.calilleiloes.com.br/> encaminhar a documentação necessária (item V) para liberação do cadastro, com antecedência mínima, de 03 (três) dias úteis antes do fim do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "HABILITE-SE AQUI", com antecedência mínima de 01 (um) dia útil, antes do fim do leilão online.

**V - DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA APRESENTADA:** A documentação que deve ser enviada no e-mail [contato@calilleiloes.com.br](mailto:contato@calilleiloes.com.br) é a seguinte:

- a) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente com foto (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- b) cadastro de pessoa física (CPF);
- c) comprovante de estado civil (certidão de casamento ou nascimento) emitido nos últimos 30 (trinta) dias;
- d) comprovante de residência em nome do interessado, emitido nos últimos 90 (noventa) dias e;
- e) contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

**Parágrafo Único:** Alternativamente, os citados documentos, em cópias autenticadas, poderão ser encaminhados no endereço físico no endereço: Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, 870, sala 705, Shopping Iguatemi, Bairro Vila do Golf, em Ribeirão Preto/SP, CEP nº: 14.027-250.

**VI - DA FORMA DO LEILÃO:** Exclusivamente online; o envio de lances se dará através do site [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) DEVEDORE(S) FIDUCIANTE(S):**

§ 1º: Nos termos do disposto no parágrafo 2-B artigo 27, da Lei nº: 9.514/97, ao(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

§ 2º: Se exercido o direito de preferência pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos, e também é responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

§ 3º: Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance ou prosseguirá para o 2ª leilão, caso o lance tenha sido dado em Primeiro Leilão.

**VIII - DAS RESPONSABILIDADES DO(A)(S) ARREMATANTE(S):**

§ 1º: Caso o imóvel esteja ocupado é responsabilidade do(a)(s) arrematante(s) providenciar a desocupação.

§ 2º: Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

§ 3º: Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s).

§ 4º: Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc, despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do artigo 30 da Lei nº: 9.514/97.

§ 5º: A responsabilidade para a transferência do bem para o(s) seu(s) nome(s) é(são) inteiramente do(a)(s) arrematante(s), inclusive com despesas cartorárias e congêneres.

§ 6º: A empresa vendedora e o leiloeiro não respondem pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do(a) Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

§ 7º: Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(a) Arrematante deverá apresentar a empresa vendedora, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 8º: A inobservância do prazo indicado no parágrafo anterior, facultará a empresa vendedora cobrar de imediato do(a) 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, mês ou fração.

§ 9º: Escoado o prazo indicado no parágrafo 7º, a empresa vendedora pode proceder ao registro da escritura de compra e venda e cobrar o arrematante dos custos necessários para realização registro, sem prejuízo do exercício do parágrafo anterior.

## **IX - DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:**

§ 1º: No caso de arrematação de um bem por mais de um licitante, estes deverão informar, no ato, a cota do bem que cabe a cada um deles, sob pena de se considerar que adquiriram o bem em cotas iguais.

§ 2º: A responsabilidade do(s) condômino(s) em face da empresa vendedora e do leiloeiro é solidária, inclusive por causa da inadimplência de qualquer(is) condômino(s), ou “erro”, ou “engano” no momento do lance.

§ 3º: Todo(s) o(s) condômino(s) devem fornecer os documentos do item V e realizar o cadastro do item IV, sob pena de não ser aceita a aquisição em condomínio.

---

## **X - DAS DATAS E HORÁRIOS DE INÍCIO E ENCERRAMENTO:**

**§ 1º:** O PRIMEIRO LEILÃO terá início aos 09 de março de 2.026, a partir das 14:00 horas, e encerrar-se-á aos 12 de março de 2.026, às 14:00 horas.

**§ 2º:** Caso não haja licitante em primeiro leilão, ou o vencedor caía em inadimplência, fica desde já designado o SEGUNDO LEILÃO para iniciar aos 12 de março de 2.026, a partir das 14h:01min, e encerrar-se-á aos 27 de março de 2.026, às 14:00 horas.

## **XI - DOS VALORES MÍNIMOS DOS LEILÕES:**

**§ 1º:** No Primeiro Leilão, o valor o lance mínimo será o valor do imóvel constante no contrato que serviu de título ao negócio fiduciário, com a devida atualização, nos termos do §1º do artigo 27, combinado com o artigo 24, inciso VI e parágrafo único, todos da Lei nº: 9.514/1997.

a) O valor mínimo do primeiro leilão do imóvel de matrícula nº: 109.175, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – Estado de São Paulo, descrito no § 1º do item XX desse edital é de **R\$ 473.811,24 (Quatrocentos e setenta e três mil, oitocentos e onze reais, e vinte e quatro centavos)**, que equivale ao valor venal do imóvel no mês de fevereiro de 2.026.

**§ 2º:** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, nos termos do §2º do artigo 27 da Lei nº: 9.514/1997.

a) O valor mínimo do segundo leilão do imóvel de matrícula nº: 109.175, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto – Estado de São Paulo, descrito no § 1º do item XX desse edital é de **R\$ 249.200,83 (Duzentos e quarenta e nove mil, duzentos reais, e oitenta e três centavos)**.

## **XII - DO PAGAMENTO DO BEM E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, a vista, por meio de boleto bancário, depósito em conta corrente ou transferência bancária na conta digital SUPERBID PAY, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas corridas do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, a vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária que será indicada pelo leiloeiro.

## **XIII - DA INADIMPLÊNCIA DO(A)(S) ARREMATANTE(S)**

**VENCEDOR(A)(ES)(AS):** Em caso de desistência do(a)(s) Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o(a) Arrematante deverá pagar a empresa vendedora multa no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao

Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do artigo 784, incisos II e III do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (artigo 171, inciso VI, do Código Penal – emissão de cheque, sem suficiente provisão de fundos em poder do sacado, ou que lhe frustra o pagamento) e do artigo 786 do Código de Processo Civil.

**XIV - DA ATA DE LEILÃO:** Caso haja arrematante em primeiro ou segundo leilão a ata de leilão será lavrada em até 30 dias da data do fim do leilão.

**XV - DA RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA - CREDORA FIDUCIÁRIA:**

**§ 1º:** A empresa vendedora responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, ocupação e ações judiciais neste Edital, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o(a)(s) Arrematante(s) assume(m) os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil e do item XVI.

**§ 2º:** A empresa vendedora observará todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº: 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº: 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

**XVI - DA EVICÇÃO:** Em caso de evicção (restritamente: perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade da empresa vendedora por evicção será limitada à devolução:

- a) dos valores efetivamente pagos pelo(a)(s) Arrematante(s) acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se à prazo;
- b) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo(a)(s) Arrematante(s) referentes ao período anterior à data do Leilão, e;
- c) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra.

**Parágrafo Único:** Fica esclarecido que, nesta hipótese, o(a)(s) Arrematante(s) não poderá(m) pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo(a)(s) Arrematante(s) no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção; destarte, ao participar desse leilão, renúncia o(a)(s) arrematante(s) ao direito do artigo 450 supracitado, nos termos do artigo 448, ambos do Código Civil Brasileiro.

**XVII - DA DISCRICIONARIDADE DA VENDEDORA - CREDORA**

**FIDUCIÁRIA:** A concretização da venda estará sempre sujeita à análise e aprovação da empresa vendedora, inclusive análise de crédito do(a)s Arrematante(s), ficando a exclusivo critério da empresa vendedora e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

§ 1º: A empresa vendedora, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por Arrematante(s) que possua(m) qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante a empresa vendedora.

§ 2º: A empresa vendedora é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentos do(a)s Arrematante(s) para fins de concretização da compra e venda. A não apresentação no prazo estabelecido pela empresa vendedora, poderá acarretar, a critério exclusivo da empresa vendedora e sem quaisquer ônus a esta, o automático cancelamento da arrematação.

#### **XVIII - DA DIVULGAÇÃO E DO CONTATO DO LEILOEIRO:**

§ 1º: As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o(a)s arrematante(s) constatar(em) a localização e situação real do bem.

§ 2º: Outras informações no site do leiloeiro: <https://www.calilleiloes.com.br/>, pelo endereço eletrônico [contato@calilleiloes.com.br](mailto:contato@calilleiloes.com.br) e pelos telefones (11) 4950-9400, (16) 3514-2040 e (16) 99763-3040.

**XIX - NORMAS COMPLEMENTARES:** 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, Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, Lei nº: 9.514, de 20 de novembro de 1997, Lei nº: 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e Lei nº: 13.105, de 16 de março de 2015.

#### **XX - DA DESCRIÇÃO DO(S) OBJETO(S) LEILOADO(S) COM A RESPECTIVA MATRÍCULA:**

§ 1º: **LOTE Nº 1: IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº: 109.175, DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - ESTADO DE SÃO PAULO: IMÓVEL:** Um prédio residencial, situado na cidade de Ribeirão Preto, na Travessa Lazaro Garde, nº 117, com seu respectivo terreno, de forma regular, medindo 24,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 27,35 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, com área de 656,40 metros quadrados, confrontando de um lado com a Rua Particular, no outro lado com Izidoro Garde e nos fundos com Divino Renato Corrêa de Melo e sua mulher, localizado pelo lado ímpar da numeração predial e delimitado pelas Travessa Lázaro Garde, Avenida Primeiro de Maio, Rua Alvaro de Lima, Rua Vital Brasil e Rua Particular, com a qual faz esquina. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 66.731.

**a) Ao todo, a matrícula possui 04 (quatro) anotações, entre registros e averbações, onde constam informações do imóvel, seu histórico, eventuais ônus e gravames.**

**I)** Registro de compra e venda (10/05/2006). Consta a venda do imóvel por Seu Divino Renato Corrêa de Melo e sua esposa Josefa Ilza Corrêa de Melo a Lucas Rafael Figueiró e Letícia de Cassia Figueiró, ambos solteiros, com registro efetuado em 10 de maio de 2006 (R. 01/109.175).

**II)** Registro de alienação fiduciária (23/08/2024). Em 23 de agosto de 2024, Lucas Rafael Figueiró e Letícia de Cassia Figueiró alienaram o imóvel fiduciariamente em favor de VARP CRÉDIT SECURITIZADORA S.A., em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas, decorrentes do Contrato de Compromisso de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avênças nº 315 e respectivos aditivos, firmado pela cedente NUTRINS FERTILIZANTES LTDA (R. 02/109.175).

**III)** Averbação de ajuizamento de execução (13/11/2024). Averbado em 13 de novembro de 2024 o ajuizamento de ação de execução de título extrajudicial, autos nº 1039864-28.2024.8.26.0506, em que figuram como exequente Banco Bradesco S.A. e como executados Transportadora BRF Ltda. e Lucas Rafael Figueiró (Av. 03/109.175).

**IV)** Averbação de consolidação da propriedade fiduciária (24/11/2025). Consta a consolidação da propriedade fiduciária, averbada em 24 de novembro de 2025, com base em requerimento firmado neste município em 5 de novembro de 2025, em razão da regular notificação dos fiduciários e do decurso do prazo sem purgação da mora, referente ao contrato de alienação fiduciária registrado anteriormente nesta matrícula, procede-se, assim, à averbação da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária VARP CRÉDIT SECURITIZADORA S.A. (R. 04/109.175).

**b) PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL GARANTIDOR: LUCAS RAFAEL FIGUEIRÓ casado com LETÍCIA DE CÁSSIA FIGUEIRÓ.**

**c) DEVEDORA-FIDUCIANTE/CEDENTE: NUTRINS FERTILIZANTES LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.959.622/0001-04, com sede à Rua Aurélio Pezzutto, nº 654, Parque Industrial Tanquinho, na cidade de Ribeirão Preto/SP, CEP 14075-780, endereço eletrônico [nutrins@nutrins.com.br](mailto:nutrins@nutrins.com.br).

**§ 4º:** Considerando que as matrículas dos imóveis objeto do leilão são públicas e de livre acesso a quaisquer interessados, os participantes do certame declaram, para todos os fins de direito, que tiveram pleno conhecimento de todas as anotações, ônus, gravames, restrições e averbações nelas constantes e que seus lances foram formulados de forma consciente, à vista de tais informações. Declaram, ainda, que diligenciaram, às suas expensas, junto ao Município e demais órgãos competentes (inclusive, mas não se limitando a, setor de planejamento urbano/plano diretor, fiscalização de posturas,

meio ambiente, Corpo de Bombeiros, bem como outros órgãos e concessionárias locais), a fim de obter esclarecimentos sobre zoneamento, uso e ocupação do solo, parâmetros construtivos, recuos mínimos, exigências de segurança, eventuais limitações administrativas, bem como sobre a situação fática e de ocupação do imóvel. Ficam cientes e concordam que não poderão, posteriormente, alegar desconhecimento de quaisquer dessas circunstâncias registras, urbanísticas, ambientais, estruturais ou fáticas para fins de anulação do leilão, revisão de lances ou pleito de indenização.

**§ 5º:** Tramita ação judicial nº 4002077-40.2026.8.26.0506, relacionada ao imóvel/lote, que discute a regularidade da consolidação da propriedade fiduciária e, por consequência, a validade de atos subsequentes, inclusive do leilão. Os interessados ficam advertidos de que eventual decisão judicial (inclusive liminar/tutela de urgência ou sentença) poderá suspender, restringir ou anular o procedimento e/ou a arrematação, podendo acarretar desfazimento do negócio, restituições e providências registras. Recomenda-se a consulta prévia ao processo; a participação no leilão implica ciência da demanda e assunção do risco jurídico.

De Ribeirão Preto/SP, aos 13 de Fevereiro de 2.026.

---

**VARP CREDIT SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF sob nº 37.321.294/0001-63

**RAFAEL VERTUAN ALVES**

CPF/MF sob o nº 31\*.\*\*\*.\*\*8-60

---

**JULIO ABDO COSTA CALIL**

Leiloeiro Oficial - JUCESP Nº 813