

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97
C230104

CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO, Leiloeira Pública Oficial, JUCESP Nº 1.151, com endereço na Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-200, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário: **ENF SPE II S/A**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 30.612.977/0001-20, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Carlos Grimaldi, nº 1701, Torre 01, Conjunto 5A, Fazenda São Quirino, CEP 13091-000, nos termos da Escritura Pública lavrada em 05 de julho de 2021, no Cartório do 4º Ofício de Notas, do Distrito Federal (Livro 0534, fls.019); no qual figura como fiduciante: **TEREZA CRISTINA FLAESCHEN DA COSTA RAYMUNDO BARBOSA**, brasileira, divorciada, advogada, inscrita no CPF nº 309.608.607-97, residente na cidade do Rio de Janeiro; levarão à **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (On-line) por meio do site: www.globoleiloes.com.br/, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigos 26 e 27, o bem imóvel, ora objeto de **Matrícula nº 51.501, perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro.**

O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO terá início imediato, e se encerrará no dia 23 de fevereiro de 2023, às 11 horas e 05 minutos, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 2.220.173,02 (dois milhões duzentos e vinte mil cento e setenta e três reais e dois centavos, caso não haja licitante, fica desde já designado o dia 24 de fevereiro de 2023, às 11 horas e 05 minutos, a realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 785.273,40 (setecentos e oitenta e cinco mil duzentos e setenta e três reais e quarenta centavos. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

- 1. Descrição do imóvel:** Rua Projetada A lote 08 do PA nº 33.472, lado esquerdo a 58,50m do início da curva de concordância da rua A com a Estrada de Jacarepaguá. O terreno mede: 17,10m de frente em curva externa subordinada a um raio de 19,50m, 17,00m nos fundos, 47,20m de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 07, do outro com o lote 09 de propriedade de Mauro Fernando Pedroza Joppert, e nos fundos com o lote 01 de Carlos Roberto Newlands ou sucessores. O lote ora descrito à esquerda em toda a extensão é atingido por uma faixa “non aedificandi” com 3,40m de largura.

Observação 01: Ocupado. A desocupação será por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

Observação 02: Consta na averbação 02 da certidão de matrícula do imóvel, que este, confronta à esquerda com o lote 7, e à direita com o lote 9, ambos de Mauro Fernando Pedroza Joppert.

Observação 03: A Rua Projetada A passou a ser identificada como Rua Rafael de Carvalho, conforme averbado no item 12 da matrícula deste imóvel.

Observação 04: Houve, sobre o terreno, a construção de um prédio, cuja numeração 75; ora habite-se concedido em 02/04/04.

Localização: Rua Rafael de Carvalho, nº 75, Itanhangá, Rio de Janeiro - RJ, CEP: 22753-030.

O envio de lances deverá respeitar o lance mínimo, e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão.

O arrematante pagará no ato, à vista, o valor total da arrematação. Será devida a comissão da leiloeira correspondente a 5% sobre o valor de arremate, que deverá ser pago à vista (até 24 horas após o leilão). As demais condições obedecerão ao texto vigente do Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

O(s) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) 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.

Se exercido o direito de preferência pelo devedor fiduciante, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante. Se o devedor fiduciante, 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.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus”, nos termos do art. 500, § 3º do Código Civil, e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e a foto do imóvel divulgada é apenas ilustrativas, dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o arrematante não terá direito a exigir do credor fiduciário/vendedor nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

No Primeiro Leilão, o valor o lance mínimo será o da avaliação, nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida.

O arrematante é responsável: (i) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; (ii) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras,

entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (iv) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas (v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos. Laudêmos, foros e emolumentos cartorários, bem como 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 imóvel.

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas, que não tenham sido incluídos e considerados no valor final dos leilões, serão de responsabilidade do Arrematante, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento.

Nos termos do artigo 448, do Código Civil, a Credora Fiduciante não responderá em qualquer hipótese pela evicção, senão em casos de perda da propriedade decorrente de demandas não identificadas no detalhamento constante neste edital e somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

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 4% (quatro 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 nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 90 (noventa) dias, contados da data do leilão.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2023.

CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO
LEILOEIRA OFICIAL
JUCESP N° 1.151