

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97

C221202

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), prenotada em 19/07/2021 com o nº 1991798 à fl. 74V do livro 1-LM; no qual figuram como fiduciantes: **CARLOS JERONIMO SILVA LOUREIRO**, brasileiro, analista de sistemas, inscrito no CPF nº 030.279.467-06, e sua companheira, **LEILA ROCHA DO ROSARIO**, brasileira, do lar, inscrita no CPF nº 000.383.647-94, ambos residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro/RJ; 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 265.944, perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Rio de Janeiro/RJ.**

O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO terá início imediato, e se encerrará no dia 23 de fevereiro de 2023, às 10 horas e 15 minutos, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 729.998,73 (setecentos e vinte e nove mil novecentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos)**, caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **24 de fevereiro de 2023, às 10 horas e 15 minutos** a realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 597.134,65 (quinhentos e noventa e sete mil, cento e trinta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)**. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

- 1. Descrição do imóvel:** Apartamento 503 do Bloco 4 do prédio em construção na Rua Mirataia nº 350 na freguesia de Jacarepaguá com direito ao uso de 1 vaga no estacionamento descoberto e correspondente fração de 10.507/4.092,728 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 43293 que mede em sua totalidade 12,23m de frente em curva interna subordinada a um raio de 20,00m mais 6,00m em reta mais 22,46m em curva externa subordinada a um raio de 99,00m mais 8,00m em reta mais 81,16m em curva externa subordinada a um raio de 172,25m mais 69,00m em reta mais 25,97m em curva interna subordinada a um raio de 57,25m mais 57,30m em curva interna subordinada a um raio de 191,25m mais 12,09m em curva interna subordinada a um raio de 31,50m, 218,10m nos fundos, 67,00m à direita e à esquerda, partindo do alinhamento da Rua Mirataia mede 58,00m aprofundando o terreno mais 38,70m alargando o terreno até alcançar o alinhamento da Rua São Deodato (Rua a ser urbanizada) por onde o lote faz a 2ª testada e medindo 9,40m aprofundando o terreno mais 38,80m estreitando o terreno mais 79,25m aprofundando o terreno mais 36,60m alargando o terreno até alcançar o alinhamento da Rua São Deodato (Rua a ser urbanizada) por onde o lote faz a 3ª testada e medindo 10,00m aprofundando o terreno mais 36,10m estreitando o terreno mais 39,45m aprofundando o terreno confrontando à direita com o

lote 2 do PAL 43293 de Diagrama Engenharia S/A ou sucessores, à esquerda parte com o lote 2 do PAL 42706 de Diagrama Engenharia S/A ou sucessores e parte com a Rua São Deodato, lado ímpar (Rua a ser urbanizada) e parte com terreno do Espólio de Raul de Farias ou sucessores e nos fundos, parte com o lote 2 do PAL 432923 de Diagrama Engenharia S/A ou sucessores e parte com a área destinada a equipamento Urbano e Comunitário doada ao Município do Rio de Janeiro.

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

Observação 02: Fica averbado na matrícula do imóvel, sobre o número 05, que o “habite-se” referente a construção do imóvel, fora concedido em 05/05/2006.

Localização: Rua Mirataia, nº 350, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22770-190.

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