

**EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97**  
**C220814**

**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 de Cessão de Créditos Lavrada em 05 de julho de 2021, no Cartório do 4º Ofício de Notas, do Distrito Federal (Livro 0534, fls. 019), no qual figuram como fiduciante, **PAULO HENRIQUE PEREIRA DA SILVA**, inscrito no CPF nº 980.594.167-15, e seu cônjuge, **CARMEM LUCIA DOS SANTOS SILVA**, inscrita no CPF nº 952.650.407-06, levarão à **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (On-line) por meio do site: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), nos termos da Lei nº 9.514/97, artigos 26 e 27, o bem imóvel, ora objeto de **Matrícula nº 25.046**, perante o **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis/RJ**.

**O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO terá início imediato, e se encerrará no dia 22 de setembro de 2022, às 11 horas e 30 minutos**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 2.241.287,93** (dois milhões, duzentos e quarenta e um mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa e três centavos), caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **23 de setembro de 2022, às 11 horas e 30 minutos**, a realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.176.768,91** (um milhão, cento e setenta e seis mil, setecentos e sessenta e oito reais e noventa e um centavos). Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

- 1. Descrição do imóvel:** Imóvel constituído pela Cobertura 02 – Frente, com área de 290,05m<sup>2</sup>, dividida em 1º piso: terraço, sala, hall, 02 (dois) quartos, suíte, banheiro, cozinha e área de serviço. 2º piso: mezanino e suíte, do Condomínio do Edifício Vicente Apa, situado Rua Jorge Lossio nº 40, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,07626 avos do terreno designado de parte do lote 1 e lote nº 2, medindo 30,00m de frente para a Rua São Francisco; 38,00m na linha dos fundos, por 39,70m sobre a Rua Jorge Lossio e 45,00m do lado esquerdo com Francisco Pacheco Leal ou sucessores e nos fundos com Dr. Haddock Lobo ou sucessores, tendo o terreno a área de 1.422,00m<sup>2</sup>.

**Observação 01:** Equivocadamente, constou o nome do antigo Credor na averbação 09 da certidão de matrícula. Entretanto, vale destacar que a retificação constando a atual credora já está averbada sob nº AV- 10.

**Observação 02:** Ocupado. A desocupação será por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

**Localização:** Rua Jorge Lossio, nº 40, Alto, Teresópolis/RJ, CEP: 25961-265.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: <https://www.globoleiloes.com.br/>, respeitado 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.

Nos termos do disposto no parágrafo 2ºA art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor fiduciante é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo devedor fiduciante.

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.

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.

Será de responsabilidade do arrematante junto ao condomínio e/ou administradora a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, energia, multas administrativas, 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.

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;

Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas. 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, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos.

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.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

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 leiloaria

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto: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/](http://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.