EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97 C221103

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 534, fls.019/053), retificada e ratificada por escritura de 08 de novembro de 2021, fls.171/180, Livro 552; no qual figuram como fiduciantes: **APARECIDO MORAES DA SILVA**, brasileiro, representante comercial, inscrito no CPF nº 407.660.989-15, e seu cônjuge, **SANDRA REGINA SANTARPIA DA SILVA**, brasileira, do lar, inscrita no CPF nº 047.825.798-88, ambos residentes em São Caetano do Sul/SP; 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, os bens imóveis, ora objetos de **Matrículas nº 35.502 e 35.503, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul/SP**, vejamos:

O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO terá início imediato, e se encerrará no dia 26 de dezembro de 2022, às 09:00 horas, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 858.728,13** (oitocentos e cinquenta e oito mil, setecentos e vinte e oito reais e treze centavos), caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **27 de dezembro de 2022, às 09:00 horas**, a realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 792.396,25** (setecentos e noventa e dois mil, trezentos e noventa e seis reais e vinte e cinco centavos). Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

- 1. Descrição do imóvel 01 – Matrícula nº 35.502:** A unidade autônoma designada apartamento nº 92, localizado no 9º andar do “Edifício Paula”, situado na Rua São Paulo, nº 961, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, composto de sala de jantar/estar com terraço, um dormitório suíte com banheiro e terraço, dois dormitórios simples, banheiro, cozinha e área de serviço com WC, com a área real privativa de 85,300m², a área real comum de divisão proporcional de 21,800m², a área real total construída de 107,100m² e a fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 1,3259%, confrontando, no sentido de quem da Rua São Paulo olha para o edifício, pela frente com o recuo de frente do edifício que dá para a Rua São Paulo, pelo lado direito com a parede divisória lateral direita que dá para o recuo lateral direito do edifício, pelo lado esquerdo com o apartamento tipo de final “1”, hall de entrada e caixa de escadas, e pelos fundos com o apartamento tipo de final “4”, caixa de escadas e duto.

- 2. Descrição do imóvel 02 – Matrícula nº 35.503:** A unidade autônoma designada box duplo nºs 57/58, localizado no 2º subsolo do “Edifício Paula”, situado na Rua São Paulo, nº 961, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com capacidade para estacionamento e guarda de dois veículos de passeio, com a

área real privativa de 19,800m², a área real comum de divisão proporcional de 23,856m², a área real total construída de 43,656m² e a fração ideal no terreno e demais coisas de uso comum de 0,3051%, confrontando, no sentido de quem da área de circulação e manobras da garagem olha para o respectivo box e as duas paredes divisórias sempre no sentido de quem da Rua São Paulo olha para o Edifício, pela frente com a área de circulação e manobras, pelo lado direito com o box nºs 59/60, pelo lado esquerdo com o box nºs 55/56, e pelos fundos com a parede divisória de fundos do edifício.

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

Localização: Rua São Paulo, nº 961, Cerâmica, São Caetano do Sul/SP, CEP: 09530-211.

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, 13 de dezembro de 2022.

CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO
LEILOEIRA OFICIAL
JUCESP N° 1.151