

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97 C230709

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: **JOSÉ RICARDO GONÇALVES**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da Cédula de Identidade RG nº 17.424.411-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 106.643.098-52, residente e domiciliado em São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular de mútuo de dinheiro com obrigações e alienação fiduciária, firmado em 01 de dezembro de 2022, no qual figura como fiduciante, **ERMINIA SCHIANO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS-EIRELI-EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.679.755/0001-67, estabelecida em Atibaia/SP; neste ato, representado por **ERMINIA SCHIANO**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. 11.910.282-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 140.510.658-12, residente e domiciliada em Atibaia/SP; levará 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 91.024, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Atibaia/SP**.

O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO se encerrará no dia 18 de julho de 2023, às 09 horas e 20 minutos, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 2.144.713,80** (dois milhões cento e quarenta e quatro mil setecentos e treze reais e oitenta centavos), caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **02 de agosto de 2023, às 09 horas e 20 minutos**, a realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 2.094.713,80** (dois milhões noventa e quatro mil setecentos e treze reais e oitenta centavos). Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

- 1. Descrição do imóvel:** LOTE 09 DA QUADRA 05, do loteamento denominado "RESIDENCIAL RESERVA ECOLÓGICA ATIBAIA", situado no bairro do Tanque, localizado no Polo Urbano III, desta cidade e comarca de Atibaia, com área total de 600m², medindo linearmente, 15,00 metros de frente para a Rua 7; 15,00 metros nos fundos onde confronta com os lotes 2 e 3; por 40,00 metros do lado direito, de quem da Rua 7 olha para o lote onde confronta com o lote 10; 40,00 metros do lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, onde confronta com o lote 8.

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

Observação 02: De acordo com a AV. 07 da matrícula, consta a distribuição de uma ação de Cumprimento de Sentença, cujo processo nº 0005686-57.2022.8.26.0048, em face da fiduciante ERMINIA SCHIANO COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS-EIRELI-EPP.

Observação 03: Conforme AV. 11 da matrícula, fora edificado sobre o terreno, uma residência sob o nº 60 da Alameda dos Jatobás, com área construída de 326,36m².

Localização: Alameda dos Jatobás, nº 60, Condomínio Residencial Reserva Ecológica, Atibaia/SP, CEP: 12954-726.

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 da leiloeira, 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.

A verificação de documentos e demais condições dos bens ofertados, incluindo eventuais ônus que recaiam sobre os mesmos, é de responsabilidade dos interessados, não cabendo aos arrematantes direito de arrependimento.

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 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.