

**EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LEI 9.514/97  
C240607**

**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 LUIS NUBIE POLICASTRO**, brasileiro, engenheiro mecânico, divorciado, portador do Registro Geral ("RG") nº 9.649.383-SSP-SP, e inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 012.096.008-70; residente e domiciliado em Ribeirão Preto/SP – CEP: 14027-508, e-mail: [nubiepolicaastro@gmail.com](mailto:nubiepolicaastro@gmail.com), telefone: (11) 94772-8122; nos termos da Escritura Pública, firmada em 30 de agosto de 2022, no qual figuram como fiduciantes, **RAFAEL MELGES**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF nº 282.429.118-43, e seu cônjuge, **CAROLINA BADOCA MELGES**, brasileira, empresária, inscrita no CPF nº 221.724.688-78, ambos residentes em São Paulo/SP, levará à **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (Online) 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 216.552, perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.**

**O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO se encerrará no dia 25 de julho de 2024, às 11 horas e 30 minutos, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), caso não haja licitante, fica desde já designado o dia 09 de agosto de 2024, às 11 horas e 30 minutos, a realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 1.980.394,65 (um milhão novecentos e oitenta mil trezentos e noventa e quatro reais e sessenta e cinco centavos).** Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

- 1. Descrição do imóvel:** Casa nº 18 tipo A2, denominada Casa dos Lírios, integrante do Condomínio Domus Natural Residences, situado na Rua Albertina, nº 100, no Bairro Tremembé, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa coberta edificada de 224,470m<sup>2</sup>, a área comum coberta de 17,229m<sup>2</sup>, a área total construída de 241,699m<sup>2</sup>, a área privativa descoberta de 76,370m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 130,556m<sup>2</sup>, e a área total construída + descoberta de 448,625m<sup>2</sup>, equivalente a uma fração ideal de 0,038583 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; e, a área de terreno exclusivo de 150,590m<sup>2</sup>. Faz parte da composição desta unidade 3 vagas de garagem, sendo que uma delas para uso de visitantes. Cadastrado na Municipalidade sob nº 070.021.0376-8.

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

**Localização:** Rua Albertina, nº 100, Casa nº 18, Tremembé, São Paulo/SP – CEP: 02372-160, com entrada principal pela Rua Francisco Narcizo, nº 100, Tremembé São Paulo/SP – CEP: 02372-100.

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 2ºB do art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor fiduciante, é assegurado o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, 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, por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. Se o devedor fiduciante não efetuar o pagamento, conforme condições previstas 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; e (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, laudêmios, 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.

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](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.