

**EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97**  
**C221106**

**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); no qual figuram como fiduciantes: **SANDRA CRISTINA DE MOURA COSTA PAULA**, brasileira, professora, inscrita no CPF nº 686.384.266-15, e seu cônjuge, **JOÃO EUSTÁQUIO DE PAULA**, brasileiro, gerente administrador, inscrito no CPF nº 322.149.956-68, residentes em Sete Lagoas/MG; 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 21.491, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sete Lagoas/MG**.

**O PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO terá início imediato, e se encerrará no dia 26 de dezembro de 2022, às 09 horas e 30 minutos**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 395.064,28** (trezentos e noventa e cinco mil, sessenta e quatro reais e vinte e oito centavos), caso não haja licitante, fica desde já designado o dia **27 de dezembro de 2022, às 09 horas e 30 minutos**, a realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 336.068,36** (trezentos e trinta e seis mil, sessenta e oito reais e trinta e seis centavos). Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

- 1. Descrição do imóvel:** Um lote de terreno de nº 04, da quadra de nº 42, medindo 320,40ms<sup>2</sup>, situado nesta cidade a Rua Osvaldo de Paula França no bairro Centenário, confrontando pela frente 12,00 ms com a dita Rua, lado direito 27,60 ms com o lote nº 03, lado esquerdo 27,60ms com o lote 05, fundos 12,00ms com o lote de nº 19.

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

**Observação 02:** Conforme averbação 02 da certidão de matrícula do imóvel, sobre o terreno, houve a construção de um prédio residencial (habite-se expedido em 15/08/2006), com área de 178,05ms<sup>2</sup>, cuja numeração 249, da Rua Osvaldo de Paula França.

**Localização:** Rua Osvaldo de Paula França, nº 249, Monte Carlo, Sete Lagoas/MG, CEP: 35701-111.

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](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.

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, 09 de dezembro de 2022.

---

**CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO**  
**LEILOEIRA OFICIAL**  
**JUCESP N° 1.151**

