

EDITAL DE LEILÃO E DE INTIMAÇÃO
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

1º LEILÃO: 02 de maio de 2024 às 15:00h*

2º LEILÃO: 24 de maio de 2024 às 15:00h*

*(horários de Brasília/DF).

I. Da Condução do Leilão: O Leiloeiro Oficial, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, com escritório na Rua Dona Maria Paula, 122, 5º Andar, Jardim Bela Vista, São Paulo/SP, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a PÚBLICO LEILÃO o bem abaixo descrito e caracterizado, através do portal de leilões hospedado na rede mundial de computadores em <https://www.leilaonet.com.br>, na modalidade "on-line" e, nos termos da Lei nº 9.514/97, que Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

II. Credor/Fiduciário (vendedor): UNIFISA - Administradora Nacional de Consórcios Ltda, inscrito no CNPJ sob nº 60.732.997/0001-04, com sede na cidade de Santana de Parnaíba/SP. Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, com caráter de escritura pública, decorrente dos saldos devedores de plano(s) de consórcio, a saber: Cota 369 do Grupo 0521, devidamente registrado em 06 de julho de 2.017, em R.5 da matrícula sob nº 188.033, Livro nº 2 – Registro Geral do 8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, firmado com os Fiduciários (abaixo).

III. Devedor/Fiduciante: Artur Franco Bueno, brasileiro, solteiro, professor, CPF nº 091.369.228-03, e sua companheira Érica Aparecida Camargo, brasileira, divorciada, enfermeira, CPF nº 150.520.498-46, residentes e domiciliados nesta Capital, na R. Ibirajá, 90, ap. 142, V. Guarani, São Paulo, SP, CEP 04310-02.

IV. Dos Leilões: No dia **02 de maio de 2024 às 15:00h**, em PRIMEIRO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 491.147,43 (quatrocentos e noventa e um mil e cento e quarenta e sete reais e quarenta e três centavos - conforme avaliação do bem atualizada); Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **24 de maio de 2024 às 15:00h**, no mesmo local, para realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 442.495,32 (quatrocentos e quarenta e dois mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e trinta e dois centavos - conforme demonstrativo de débitos de contrato de alienação fiduciária).

V. Lote único (001): O IMÓVEL matriculado sob nº 188.033, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, constituído por: "Apartamento nº 142, localizado no 14º andar do Condomínio Edifício You, Vila Conceição, situado na Rua Ibirajá nº 90, no 42º Subdistrito – Jabaquara, contendo a área privativa de 66.667m² e área comum (inclui garagem) de 49,766m², com a área total de 116,433m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,119484% no terreno condicional matriculado sob nº 178.342, com direito a uma vaga na garagem coletiva, dentre aquelas tratadas como propriedade comum, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob o nº 12.953, no Livro 3 – Auxiliar desta Serventia". Contribuinte municipal nº 047.196.0475-7. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em AV.07/188.033, em 08 de setembro de 2022.

DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

O leilão será realizado de modo "on-line", os interessados em participar deverão se cadastrar no portal de leilões (website) hospedado na rede mundial de computadores em <https://www.leilaonet.com.br>, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas do início do leilão e solicitar habilitação, acessando a página deste leilão, clicando na opção "Habilite-se", com antecedência de até 24 horas, antes do início do primeiro leilão ou do segundo (se houver). O envio de lances será "on-line" e se dará através do próprio portal (website <https://www.leilaonet.com.br>).

O arrematante (licitante vencedor) deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de boleto bancário, no prazo de 24h do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei nº 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo leilão. A venda ficará, portanto, condicionada ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), este(s) deverá(ão) 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(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), 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.

Caso haja arrematante em primeiro ou segundo leilão a Carta de Arrematação será lavrada em até 30 (trinta) dias da data do leilão.

Em caso de desistência do arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o arrematante deverá pagar ao vendedor (credor/fiduciário) multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 585, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal) e do art. 580, do Código de Processo Civil.

No primeiro leilão, o lance mínimo será igual ou superior ao valor do bem (atualizado). No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor atualizado da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, conforme parágrafo 3º, Art. 26-A, da Lei nº 9.514/97.

Correrão por conta do arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei nº 9.514/97. O vendedor (credor/fiduciário) não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o imóvel e sua documentação, ficando por conta do

arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do leilão.

O vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, ocupação e ações judiciais neste edital, anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o arrematante assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448, do Código Civil e da cláusula abaixo.

Em caso de evicção (perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade do vendedor (credor/fiduciário) por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo arrematante acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se à prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo arrematante referentes ao período anterior à data do leilão e; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo arrematante; (iv) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo arrematante no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o arrematante deverá apresentar ao vendedor (credor/fiduciário), comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. A inobservância do prazo indicado, facultará ao vendedor (credor/fiduciário) cobrar de imediato do arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pró-rata-die” do IGPM/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

O vendedor (credor/fiduciário) está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

A concretização da venda estará sempre sujeita à análise e aprovação do vendedor (credor/fiduciário), inclusive análise de crédito do arrematante, ficando a exclusivo critério do vendedor (credor/fiduciário) e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O vendedor (credor/fiduciário), ademais, reserva-se o direito de a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por arrematante que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o vendedor (credor/fiduciário).

Ao vendedor (credor/fiduciário) é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentos do arrematante para fins de concretização da compra e venda. A não apresentação no prazo estabelecido pelo vendedor (credor/fiduciário), poderá acarretar, a critério exclusivo do vendedor e sem quaisquer ônus a este, o automático cancelamento da arrematação.

As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o arrematante constatar a localização e situação real do(s) bem(ns).

O leiloeiro não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o arrematante e o vendedor, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação "on-line" dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo vendedor, através do website <https://www.leilaonet.com.br> . Cabe ao vendedor (credor/fiduciário), responder, perante o arrematante, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de venda e compra.

O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente edital do leilão.

O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do leilão.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no site/edital do leilão.

O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste edital de leilão e de intimação.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo (SP) para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n o 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n o 22.427 de 10 de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro por meio dos endereços, conforme segue:

Escritório: Rua Dona Maria Paula, nº 122, 5º andar, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP 09760-070; Telefone (11) 96100-8910 (WhatsApp disponível); e-mail contato@leilaonet.com.br ; Outras informações no website do leiloeiro em <https://www.leilaonet.com.br/> .

Integram o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes ANEXOS:

ANEXO I - RESUMO DE EDITAL;
ANEXO II - DIREITO DE PREFERÊNCIA.

ANEXO I - RESUMO DE EDITAL

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDOR FIDUCIÁRIO: UNIFISA – Administradora Nacional de Consórcios Ltda, CNPJ nº 60.732.997/0001-04. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** Artur Franco Bueno, CPF 091.369.228-03, e Érica Aparecida Camargo, CPF 150.520.498-46. O Sr. Leonardo Vieira Amaral, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 1010, neste ato, autorizado pelo Credor Fiduciário, FAZ SABER que levará a público leilão de modo *on-line* pelo website hospedado em <https://www.leilaonet.com.br>, nos termos da Lei nº 9.514/97, o seguinte **BEM:** O IMÓVEL matriculado sob nº 188.033, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, constituído por: “Apartamento nº 142, localizado no 14º andar do Condomínio Edifício You, Vila Conceição, situado na Rua Ibirajá nº 90, no 42º Subdistrito – Jabaquara, contendo a área privativa de 66,667m² e área comum (inclui garagem) de 49,766m², com a área total de 116,433m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,119484% no terreno condicional matriculado sob nº 178.342, com direito a uma vaga na garagem coletiva, dentre aquelas tratadas como propriedade comum, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob o nº 12.953, no Livro 3 – Auxiliar desta Serventia”. Contribuinte municipal nº 047.196.0475-7. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em AV.07/188.033, em 08 de setembro de 2022. **DATAS:** 1º leilão: 02 de maio de 2024 às 15:00h*, lance mínimo: R\$ 491.147,43; 2º leilão: 24 de maio de 2024 às 15:00h*, lance mínimo: R\$ 442.495,32 (*horários de Brasília). **PARTICIPAÇÃO:** O envio de lances será *on-line* e se dará através do site do leiloeiro, os interessados deverão se cadastrar em www.leilaonet.com.br e se habilitar em até 24 horas antes do início do leilão. Edital completo no site www.leilaonet.com.br, demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32. **PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de boleto bancário, no prazo de 24h do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro. **LOCAL DE REALIZAÇÃO:** Rua Dona Maria Paula nº 122, 5º andar, Bela Vista, São Paulo/SP. **INFORMAÇÕES:** fone (11) 96100-8910 / e-mail contato@leilaonet.com.br.

ANEXO II - DIREITO DE PREFERÊNCIA
Parágrafo 2-B do art. 27 da Lei 9514/97

Artur Franco Bueno, brasileiro, solteiro, professor, CPF nº 091.369.228-03, e sua companheira Érica Aparecida Camargo, brasileira, divorciada, enfermeira, CPF nº 150.520.498-46, residentes e domiciliados nesta Capital, na R. Ibirajá, 90, ap. 142, V. Guarani, São Paulo, SP, CEP 04310-02, nos termos do art. 27, §2º-B da Lei nº 9.541/97, por meio desta, exercer o direito de preferência, na aquisição do imóvel a seguir descrito, pelo preço correspondente a dívida, somado aos encargos e demais despesas previstas na referida lei, incluindo a comissão do Leiloeiro no montante de 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado:

O IMÓVEL matriculado sob nº 188.033, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, constituído por: “Apartamento nº 142, localizado no 14º andar do Condomínio Edifício You, Vila Conceição, situado na Rua Ibirajá nº 90, no 42º Subdistrito – Jabaquara, contendo a área privativa de 66.667m² e área comum (inclui garagem) de 49,766m², com a área total de 116,433m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,119484% no terreno condicional matriculado sob nº 178.342, com direito a uma vaga na garagem coletiva, dentre aquelas tratadas como propriedade comum, para estacionamento de um automóvel de passeio, de forma indeterminada. Convenção de condomínio registrada sob o nº 12.953, no Livro 3 – Auxiliar desta Serventia”. Contribuinte municipal nº 047.196.0475-7. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em AV.07/188.033, em 08 de setembro de 2022.

Estou ciente que o direito de preferência será exercido por meio do público leilão, realizado em 1º Pregão no dia 02/05/2024 às 15:00h ou, em 2º Pregão no 24/05/2024 às 15:00h (se houver), promovido pela credor fiduciário UNIFISA - ADMINISTRADORA NACIONAL DE CONSÓRCIOS LTDA, através do Leiloeiro Oficial, Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, pelo portal de leilões on-line hospedado na rede mundial de computadores (internet) em <https://www.leilaonet.com.br>.

Estou ciente que, caso não seja efetuado o pagamento da arrematação e demais encargos, o meu lance será desconsiderado e passado o imóvel para o lançador anterior e, não havendo outros lances ofertados, o leilão será negativo e o imóvel retomado ao credor fiduciário.

Sem mais,

São Paulo, ____ de _____ de 2024.

Artur Franco Bueno
CPF nº 091.369.228-03
Fiduciante

Érica Aparecida Camargo
CPF nº 150.520.498-46
Fiduciante