

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – LEI Nº 9.514/97**

**1º LEILÃO: 17/07/2026 às 16h00\***

**2º LEILÃO: 07/08/2026 às 16h00\***

**\*(horários de Brasília)**

O presente leilão extrajudicial será realizado nos termos da Lei nº 9.514/97, em razão da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em favor do(s) credor(es) fiduciário(s), regularmente registrada na matrícula do imóvel. A consolidação decorre dos saldos devedores vinculados à escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 15 de abril de 2021, no 15º Tabelião de Notas da Capital (Livro 3.170, páginas 135/142), e **registrada em 02 de junho de 2021, sob o R.12 e R.13 da matrícula nº 33.061, Livro 2 – Registro Geral do 18ª Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP**, firmado com o(s) fiduciante(s) abaixo identificado(s).

---

**I – Condução**

O Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, com escritório na Rua Dona Maria Paula, 122 – 5º Andar – São Paulo/SP, realizará o leilão público *on-line* do bem descrito neste edital, através do portal [www.leilaonet.com.br](http://www.leilaonet.com.br), nos termos da Lei nº 9.514/97.

---

**II – Credores/Fiduciários**

**Roberto Rubio Potzmann, CPF sob nº 253.270.918-99**, engenheiro e sua esposa **Tatiana Araujo Reis Potzmann, CPF sob nº 771.039.801-44**, psicóloga, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Curitiba/PR.

---

**III – Devedora/Fiduciante**

**Caroline Paula dos Santos, CPF sob nº 293.277.618-55**, brasileira, solteira, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, São Paulo/SP.

---

**IV – Condições dos Leilões**

- O **primeiro leilão** será iniciado no dia 17/06/2026 às 16:00h e se encerrará no dia 17/07/2026 às 16:00h, lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.920.767,11** (um

milhão, novecentos e vinte mil, setecentos e sessenta e sete reais e onze centavos avaliação do bem), art. 27 da Lei nº 9.514/97;

- Caso não haja lance igual ou superior ao valor da avaliação em primeiro leilão, será realizado o **segundo leilão**, que iniciará no dia 17/07/2026 às 16:01h e se encerrará no dia **07/08/2026 às 16:00h**, não se aceitando lance inferior ao valor da dívida, acrescido das despesas, tributos e encargos legais, nos termos do §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, portanto, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 960.383,55** (novecentos e sessenta mil, trezentos e oitenta e três reais e cinquenta e cinco centavos), que corresponde a cinquenta por cento (50%) do valor de avaliação do bem (demonstrativo de débitos com valor histórico de R\$ 823.513,39 – maio de 2026).

---

#### **V – Descrição do Bem (Objeto)**

**Imóvel matriculado sob nº 33.061, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.** "IMÓVEL: - UM TERRENO à RUA 16, fundos RUA 17, constituído pelo lote 14 da quadra 19, do loteamento denominado Parque dos-Príncipes, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo 14,50 m em linha reta de frente para a referida Rua 16; tendo do seu lado direito de quem do terreno olha para a rua 41,00 m, onde confronta com o lote 13, do lado esquerdo 32,00 m confrontando com o lote 15, tendo nos fundos 17,00 m confrontando com a Rua Dezesete para a qual o imóvel também faz frente, encerrando a área de 525,00m2, sendo todos os lotes confrontantes de propriedade da Ionian Agricultura, Indústria e Comércio S/A. (Contribuinte sob nº 160 099 0001 em maior área). PROPRIETÁRIA:- IONIAN AGRICULTURA INDUSTRIA E COMÉRCIO S/A, com sede nesta Capital, à Rua XV de Novembro, 228, 15º andar, conjunto 1.501/09, CGC 61 068 979/0001-24. REGISTROS ANTERIORES: - Transcrição 80.500 do 10º Cartório de Registro de Imóveis e Matrícula 26.977 deste Cartório. O Oficial Substituto, Bernardo Oswaldo Francez." "Av 1 em 28 de julho de 1980. Conforme R 1/26 977 deste Cartório, o imóvel objeto desta matrícula, integra a área loteada, nos termos do Decreto-Lei 58/37, regulamentado pelo Decreto 3 079/38, com a denominação de "PARQUE DOS PRINCIPES". "Av.04 em 22 de julho de 1996. ALTERAÇÃO DE NOME DE RUA. Procede-se esta averbação, à vista da escritura referida no R.6, para constar que, a RUA DEZESSEIS denomina-se atualmente RUA CARLOS ALBERTO GARCIA CALLIOLI, conforme prova o Decreto 30.928 de 17 de dezembro de 1991, da Prefeitura desta Capital. Contribuinte municipal nº 160.315.0014-1. Obs.: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em AV.14/33.061, aos 06/05/2026. (Atual endereço do imóvel – Rua: Carlos Alberto Garcia Calliol, nº 107 – Bairro: Parque dos Príncipes – São Paulo – Cep: 05396-160). O imóvel será vendido no estado de conservação e ocupação em que se encontra, sem garantia contra vícios ocultos ou aparentes, para evitar alegações posteriores. Se ocupado, eventual desocupação ficará por contato do arrematante.

---

#### **VI – Participação**

O leilão será exclusivamente **on-line**, os interessados deverão:

1. Cadastrar-se no portal até 24h antes do encerramento do leilão;
2. Enviar documentação exigida antes do início do leilão;
3. Solicitar habilitação na página do leilão ("Habilite-se").

---

## **VII – Pagamento**

O arrematante deverá pagar:

- **Preço do lance:** à vista, em até 48h após o encerramento do leilão;
- **Comissão do leiloeiro:** 5% sobre o valor do lance, no mesmo prazo. Pagamentos por depósito em conta indicada pelo leiloeiro.

O não pagamento no prazo caracterizará desistência automática, aplicando-se as penalidades do item **X**, sem necessidade de notificação adicional.

---

## **VIII – Direito de Preferência**

Conforme art. 27, §2-B da Lei nº 9.514/97, o(s) devedor(es) fiduciário(s) poderá(ão) exercer **direito de preferência** até a data do 2º leilão, pagando o valor da dívida acrescido dos encargos e da comissão do leiloeiro (5%). O exercício do direito de preferência deverá ser formalizado por escrito (Anexo II deste edital) e acompanhado dos comprovantes de pagamento. Portanto, a venda ficará condicionada ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

---

## **IX – Carta de Arrematação**

Será lavrada no prazo máximo de **30 (trinta) dias** a contar da data do leilão, havendo arrematante no primeiro, segundo ou terceiro leilão.

---

## **X – Desistência do Arrematante**

Na hipótese de desistência imotivada do lance vencedor, a venda será desfeita, e o arrematante deverá pagar:

- **Multa ao vendedor (credor/fiduciário):** 20% sobre o valor do arremate;
- **Comissão ao leiloeiro:** 5% sobre o valor do lance.

Os valores serão cobrados como dívida líquida e certa (art. 784, inciso III, do CPC), corrigidos monetariamente até o pagamento, sem prejuízo de perdas, danos, lucros cessantes, responsabilidade criminal (art. 171, VI, CP) e aplicação do art. 580 do CPC.

---

#### XI – Critérios de Lance

- **1º leilão:** lance mínimo igual ou superior ao valor atualizado do bem;
- **2º leilão:** maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor atualizado da dívida, acrescida de despesas, seguros, encargos legais (inclusive tributos) e contribuições condominiais; ou, igual ou superior ao valor de cinquenta por cento (50%) do valor de avaliação atualizado do bem, conforme art. 27, §2º, Lei nº 9.514/97, objetivando o menor prejuízo ao(s) Devedor(es) Fiduciante(s).

---

#### XII – Despesas do Arrematante

São de responsabilidade do arrematante:

- Taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, ITBI, registros e demais custos;
- Despesas de regularização e encargos por área construída a maior (se houver);
- Desocupação do imóvel, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97, não cabendo alegação de direito de retenção ou benfeitorias.

O vendedor (credor/fiduciário) **não responde** pelas condições físicas do imóvel nem por eventuais divergências com a documentação, cabendo ao arrematante providenciar reparos e regularizações junto à municipalidade, oficial de registro de imóveis, CETESB, etc., ainda que anteriores ao leilão (se houver).

---

#### XIII – Evicção de Direitos

O vendedor responderá pela evicção, exceto nos casos com menção expressa de restrições, irregularidades, ocupação ou ações judiciais no edital, anexos ou materiais de divulgação (art. 448, CC).

Em caso de evicção:

1. Restituição dos valores pagos pelo arrematante, corrigidos pelo IGP-M/FGV;

2. Restituição de despesas condominiais e tributos pagos, referentes ao período anterior ao leilão;
3. Para imóveis vendidos como ocupados, restituição das despesas condominiais e tributos pagos;
4. Custas e emolumentos de outorga e registro da escritura.

Não haverá indenização por benfeitorias posteriores nem direito de retenção.

---

#### **XIV – Registro da Escritura**

O arrematante deverá comprovar o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente em até **60 dias** da assinatura, salvo prorrogação autorizada.

O descumprimento sujeitará o arrematante a:

- Multa de 2% sobre o valor do instrumento;
- Correção monetária pró-rata pelo IGP-M/FGV (mês de defasagem);
- Juros de 1% ao mês.

---

#### **XV – Compliance e Aprovação da Venda**

O vendedor cumprirá as normas do BACEN e do COAF (Lei nº 9.613/98 e alterações), podendo:

- Solicitar documentos do arrematante;
- Recusar a venda ou a arrematação sem ônus, por pendências ou restrições;
- Cancelar a arrematação caso a documentação não seja apresentada no prazo.

---

#### **XVI – Observações Gerais**

- **Fotos no site do leiloeiro são meramente ilustrativas;**
- O leiloeiro atua apenas como provedor da plataforma on-line, sem responsabilidade por informações ou pela transação;
- O vendedor responde pela veracidade das informações e pela efetivação da venda;
- O leiloeiro poderá cancelar lances que não possam ser autenticados ou que violem este edital;
- É vedado o uso de mecanismos que interfiram no funcionamento do leilão;
- O sistema registra logs e IPs de acesso e que atos de fraude serão comunicados às autoridades competentes;

- O leiloeiro pode alterar ou suprimir serviços do site/edital a qualquer momento.

---

## **XVII – Disposições Finais**

- O interessado declara ciência e concordância com os termos deste edital;
- Foro eleito: **Comarca de São Paulo/SP**;
- Aplicam-se subsidiariamente as disposições do Decreto nº 21.981/1932, com alterações do Decreto nº 22.427/1933;
- Dúvidas deverão ser enviadas por escrito ao leiloeiro:
  - Escritório: Rua Dona Maria Paula, nº 122, 5º andar, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP 01319-001;
  - Telefone/WhatsApp: [\(11\) 96100-8910](tel:(11)96100-8910);
  - E-mail: [contato@leilaonet.com.br](mailto:contato@leilaonet.com.br);
  - Site: <https://www.leilaonet.com.br>.

---

## **Anexos**

- **Anexo I** – Resumo do Edital
- **Anexo II** – Direito de Preferência