

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

1º LEILÃO: 08/09/2026 às 16:00h*
2º LEILÃO: 25/09/2026 às 16:00h*
3º LEILÃO/REPASSE: 25/09/2026 às 16h30m*
*(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 da credora fiduciária, regularmente registrada na matrícula do imóvel. A consolidação decorre dos saldos devedores vinculados ao(s) plano(s) de consórcio, referente as cotas nºs 201, 157, 375, 301, 131, 185, 470, 159, 294, dos grupos nºs 0517, 0520, 0513, 0511, 0517, 0510, 0516, 0514, 0514, registrados em 14 de setembro de 2016, sob R.05 da matrícula nº 283.723, Livro 2 – Registro Geral do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP, firmado com o(s) fiduciante(s) abaixo identificado(s).

I – Condução dos Leilões

O Leiloeiro Oficial e Auxiliar da Justiça, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, com escritório à Rua Dona Maria Paula, 122 – 5º Andar – São Paulo/SP CEP 01319-000, FAZ SABER que será realizado o leilão público do bem infra descrito neste edital, na modalidade on-line, através do portal www.leilaonet.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97 e procedimentos processuais do Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/23).

II – Credora/Fiduciária

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.

III – Devedore(s)/Fiduciante(s)

- **Vinicius Liguori Arieta**, brasileiro, jornalista, CPF 296.337.948-03, e sua mulher **Mariana Parisi Machado Liguori**, brasileira, jornalista, CPF 221.841.668-98, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital/SP.

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 .:

IV – Dos Leilões

- O primeiro leilão será realizado no dia **08/09/2026 às 16:00h**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.578.453,96** (Um milhão, quinhentos e setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e noventa e seis centavos - avaliação), 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** no dia **25/09/2026 às 16:00h**, não se aceitando lance inferior ao valor da dívida, acrescido das despesas, tributos e encargos legais, nos termos do §1º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, portanto, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.153.540,53** (um milhão, cento e cinquenta e três mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e três centavos - demonstrativo de débitos atualizado);
- Após o encerramento dos leilões (1º e 2º), se constatado que não houve lance(s) para arrematação do bem, será prorrogado o **terceiro leilão/rapasse**, com encerramento no dia **25/09/2026 às 16h30m**, com lance inicial igual ou superior a **R\$ 805.011,51** (oitocentos e cinco mil, onze reais e cinquenta e um centavos), nos termos do §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

Observação: Os lances ofertados na **terceira oportunidade** serão considerados condicionais, sujeitos à aprovação exclusiva da credora fiduciária. O usuário/licitante declara estar ciente de que tais lances não geram direito adquirido e, portanto, desde já renuncia a qualquer pretensão de indenização, reembolso ou ação, não podendo alegar desconhecimento desta condição.

V – Descrição do Bem (Objeto)

Lote único (01): Imóvel matriculado sob nº 283.723 do 9º Oficial Registro de Imóveis da Capital/SP. “IMÓVEL: – Apartamento nº 21, localizado no 2º pavimento do edifício denominado CONDOMÍNIO LEVITÁ, situado na Praça Sete de Fevereiro, nº 30, no 46º Subdistrito – Vila Formosa, contendo: área privativa de 109,220m² (onde se acha incluída a área referente ao **Depósito nº 36**, localizado no 2º subsolo); área comum de 123,794m² (sendo 81,227m² de área coberta e 42,567m² de área descoberta, inclusa a área correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva); perfazendo a área total de 233,014m²; correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,55513%; no terreno e demais coisas comuns”. Contribuinte municipal nº 055.209.0032-9. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em AV.07/283.723 (04/05/2026). 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. Imóvel ocupado, eventual desocupação ficará por contato do arrematante.

Obs.: Não há ônus averbado(s) na matrícula (16/07/2026).

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 .:

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 dispõe o art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, o(s) devedor(es) fiduciante(s) poderá(ão) exercer o direito de preferência para aquisição do imóvel até a data da realização do segundo leilão, mediante o pagamento integral do valor correspondente à dívida, acrescido dos encargos legais e contratuais incidentes, bem como da comissão do leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem.

O exercício do direito de preferência deverá ser formalizado por escrito, na forma do Anexo II deste Edital, sendo obrigatória a apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento dos valores devidos.

Em razão do direito legal assegurado ao(s) devedor(es) fiduciante(s), a concretização da venda do imóvel ao arrematante ficará condicionada ao não exercício do referido direito de preferência até o encerramento do prazo legal, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97.

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.

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 .:

X – Desistência do Arrematante

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

- **Multa ao vendedor (credora):** 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate;
- **Comissão ao leiloeiro:** 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance.

Os valores serão cobrados como dívida líquida e certa (art. 585, II, 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, conforme art. 27, §2º, Lei nº 9.514/97;
- **3º leilão:** maior lance oferecido, desde que igual ou superior a 51% (cinquenta e um por cento) do valor de avaliação atualizado do bem, que ficará sob condicional para posterior aprovação da credora fiduciária (art. 27, §2º, Lei nº 9.514/97).

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.

A vendedora (credora) **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

A vendedora 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

A vendedora 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;

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 .:

- O leiloeiro atua apenas como mero mandatário e provedor da plataforma on-line, sem responsabilidade por informações ou pela transação;
- A vendedora 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;
 - Site: <https://www.leilaonet.com.br>.

Anexos

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