



## LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/1997

**Roberto Leite de Camargo Russo**, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP nº 1450, com escritório na Alameda dos Maracatins, 1435 – Cj. 211 - Moema, São Paulo - SP, devidamente autorizado pela Credora-Fiduciária **TRISUL S/A**, inscrita no CNPJ sob nº **08.811.643/0001-27**, com sede na Alameda dos Jaunas, nº 70, Moema, São Paulo / SP, nos termos do Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário E Outras Avenças, firmado em **08/12/2023**, no qual figura como fiduciante **JULIANA GARCIA ANASTACIO**, brasileira, solteira, representante comercial, **RG nº 26.383.038 SSP/SP, CPF nº 221.288.508-35**, residente e domiciliada à Rua Professor Pedreira De Freitas, 372, Apartamento 142, Edifício Madri, Tatuapé, São Paulo/SP, **JULIA APARECIDA GARCIA**, brasileira, divorciada, empresária, **RG nº 8.373.686-4 SSP/SP, CPF nº 223.954.218-71**, residente e domiciliada à Praça Ituzaingó, 120, Apartamento 91, Tatuapé, São Paulo/SP, e **NELSON JOAQUIM ANASTACIO**, brasileiro, divorciado, aposentado, **RG nº 4.220.179-2 SSP/SP, CPF nº 304.175.548-34**, residente e domiciliado à Rua Professor Pedreira De Freitas, 372, Apartamento 142, Edifício Madri, Tatuapé, São Paulo/SP, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo somente On-line, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário constituído pelo imóvel abaixo, nas datas, horário, e local, conforme a seguir:

### **DATAS E VALORES DOS LEILÕES:**

**1º LEILÃO: 17/10/2025 às 14:00 horas**, - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 2.002.490,00 (dois milhões, dois mil e quatrocentos e noventa reais)**. **Obs.:** Caso não haja licitante em primeiro Leilão, fica desde já designado o segundo Leilão;

**2º LEILÃO: 31/10/2025 às 14:00 horas** - Lance mínimo igual ou superior à **R\$ 1.165.855,76 (um milhão, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e seis centavos)**.

**LOCAL E DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES:** O envio de lances se dará exclusivamente de modo on-line, através do site [www.CUNHALEILOEIRO.com.br](http://www.CUNHALEILOEIRO.com.br), sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final do Leilão Online, o horário de fechamento deste será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: SÃO PAULO/SP. APARTAMENTO nº 142**, localizado no 14º andar do “EDIFÍCIO MADRI”, BLOCO “A”, parte integrante do **CONJUNTO CONDOMINIAL EUROPA**, situado à Rua Professor Pedreira de Freitas nº 372, ao 27º SUBDISTRITO – TATUAPÉ, contendo a área útil (privativa) de 185,325m<sup>2</sup>, área comum geral de 228,415m<sup>2</sup>, incluindo as quatro (04) vagas de garagem, área total construída de 413,740m<sup>2</sup>, fração ideal de 2,20973% nas coisas comuns do Bloco e 0,401869% ou 93,689m<sup>2</sup> no terreno do conjunto. **Ônus: Av.08.** Para constar indisponibilidade de bens de Juliana Garcia Anastacio, do processo nº 1000815-26.2023.5.02.0605 em trâmite na 20ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Av.09.** Para constar indisponibilidade de bens de Juliana Garcia Anastacio, do processo nº 1000861-32.2023.5.02.0082 em trâmite na 82ª Vara do Trabalho de São Paulo. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Matrícula nº 192.325 do 9º CRI de São Paulo/SP.**



**CUNHA**  
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, através de depósito bancário, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. O arrematante “on-line” terá prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital.

Os tributos (incluindo, mas não se limitando, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU) e as contribuições condominiais (ou associativas), para fins da apuração do valor para a segunda hasta pública, foram apurados até a data da confecção e publicação do presente edital, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97. Os eventuais acréscimos sobre os tributos e as contribuições condominiais (ou associativas) decorrentes da incidência de encargos (correção monetária, multa e juros de mora) sobre os valores apurados e/ou vencimento de novas parcelas (ou mensalidades) que ocorram após a apuração e confecção do presente edital serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, sem prejuízo do eventual direito de regresso em face do possuidor do imóvel.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 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. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s). Caso exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), 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(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar e se habilitar no site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), com antecedência de até 1 dia, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições “*in loco*”, previamente à realização do Leilão. Correrão, ainda, 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 9.514/97. O Vendedor 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.

Na hipótese de inadimplemento do pagamento do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro, o Comitente-Vendedor terá a opção para rescindir a venda, podendo ser cobrada multa de 20% (vinte por cento) em favor deste, bem como poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais



**CUNHA**

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso. Sem prejuízo da possibilidade de demandar em face do arrematante, por ação executiva, instruída com certidão do leiloeiro, nos termos do artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito

Havendo arrematação a escritura de venda e compra será lavrada – em Tabelionato de Notas a ser indicado pelo Credor - em até 60 dias úteis, contados da data do leilão. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado (escritura, ITBI, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, e quaisquer outras despesas).

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 /1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 / 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**Para mais informações - tel.: (11) 2362-7252 - Lances Online no Site: [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br)**

**Roberto Leite de Camargo Russo**  
**Leiloeiro Oficial**  
**JUCESP nº 1450**