EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA – FEIRA DE SANTANA IV - SPE LTDA,** CNPJ: 09.443.340/0001-61, faz saber que, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui alienação fiduciária de bem imóvel, fará realizar:

Primeiro Leilão: dia 23 de Julho de 2025 às 11:20 horas
Segundo Leilão: dia 25 de Julho de 2025 às 11:20 horas

Local do Leilão: Avenida Fagundes Filho, 145 – conj. 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP e pela internet no site: www.biasileiloes.com.br. As demais condições de venda constarão no catálogo que será distribuído no leilão ou pela internet.

1- Imóvel: Lote nº 28, da quadra E, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, lado direito e lado esquerdo 20,00m, perfazendo uma área total de 140,00 m^2, limitando-se à frente com a Rua Projetada 06, lado direito com o lote nº 27, lado esquerdo com o lote nº 29, e fundo com o lote nº 20, terreno próprio. Matrícula nº 69.372 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 72.844,55

2- Imóvel: Lote nº 10, Quadra E, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, lado direito e lado esquerdo 20,00m, perfazendo uma área total de 140,00 m^2, limitando-se à frente com a Rua Projetada 05, lado direito com o lote nº 09, lado esquerdo com o lote nº 11, e fundo com o lote nº 38, terreno próprio. Matrícula nº 69.354 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 210.136,46

3- Imóvel: Lote nº 27, Quadra J, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por lado direito 24,37m, lado esquerdo 24,42m, perfazendo uma área total de 170,76 m^2, limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 26, lado esquerdo com o lote nº 28, e fundo com parte do lote nº 24 e com parte do lote nº 30, terreno próprio. Matrícula nº 69.581 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 297.311,29

4- Imóvel: Lote nº 34, da Quadra J, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº),

bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por frente a fundo de ambos os lados 20,00m, perfazendo uma área total de 140,00 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 11, lado direito com o lote nº 33, lado esquerdo com o lote nº 35, e fundo com o lote nº 20, terreno próprio. Matrícula nº 69.588 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 250.100,93

5- Imóvel: Lote nº 43, da Quadra K, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por frente a fundo de ambos os lados 20,00m, perfazendo uma área total de 140,00 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 12, lado direito com o lote nº 42, lado esquerdo com o lote nº 44, e fundo com o lote nº 11, terreno próprio. Matrícula nº 69.645 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 208.099,51

6- Imóvel: Lote nº 24, da Quadra J, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por frente a fundo de ambos os lados 20,00m perfazendo uma área total de 140,00 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 10, lado direito com o lote nº 23, lado esquerdo com os lotes nºs 25, 26 e com parte do lote nº 27, e fundo com o lote nº 30, terreno próprio. Matrícula nº 69.578 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 185.812,57

7- Imóvel: Lote nº 64, da Quadra M, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por lado direito 21,07m e lado esquerdo 21,06m, perfazendo uma área total de 147,44 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 65, lado esquerdo com o lote nº 63, e fundo com a Estrada Vicinal, terreno próprio. Matrícula nº 69.762 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 236.232,14

8- Imóvel: Lote nº 38, da Quadra M, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por lado direito 20,73m e lado esquerdo 20,71m, perfazendo uma área total de 145,03 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 39, lado esquerdo com o lote nº 37, e fundo com a Estrada Vicinal, terreno próprio. Matrícula nº 69.736 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 174.085,70

9- Imóvel: Lote nº 29, da Quadra J, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente 7,00m, mais 11,04m em curva, fundo 9,50m, lado direito 24,46m, lado esquerdo 17,47m, perfazendo uma área total de 221,98 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, na confluência com a Rua Projetada 11, lado direito com o lote nº 28, lado esquerdo com a Rua Projetada 11, e fundo com parte do lote nº 30, terreno próprio. Matrícula nº 69.583 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 321.128,36

10- Imóvel: Lote nº 50, da Quadra H, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente 3,21m em curva, fundo 11,04m, lado direito 21,64m, lado esquerdo 14,66m, perfazendo uma área total de 211,51 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, na confluência com a Rua Projetada 10, lado direito com o lote nº 49, lado esquerdo com a Rua Projetada 10 e fundo com o lote nº 01, terreno próprio. Matrícula nº 69.519 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 437.877,32

11- Imóvel: Lote nº 15, da **Quadra D**, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, lado direito 21,44m, lado esquerdo 21,52m, perfazendo uma área total de 150,36 m², limitando-se à frente com o acesso 1, lado direito com o lote nº 14, lado esquerdo com o lote nº 16 e fundo com o lote nº 27, terreno próprio. Matrícula nº 69.318 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 106.258,22

12- Imóvel: Lote nº 36, da Quadra M, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por lado direito 20,69m e lado esquerdo 20,67m, perfazendo uma área total de 144,76 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 37, lado esquerdo com o lote nº 35, e fundo com a Estrada Vicinal, terreno próprio. Matrícula nº 69.734 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 164.632,30

13- Imóvel: Lote nº 16, da Quadra M, integrante do **Loteamento "VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Estrada Vicinal, s/nº (antiga Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº), bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por lado direito 20,32m e lado esquerdo 20,30m, perfazendo uma área total de 142,17 m^2, limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 17, lado esquerdo com o lote nº 15, e fundo com a Estrada Vicinal, terreno próprio. Matrícula nº 69.714 do 1º Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 66.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 238.759,43

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, os bens serão vendidos em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 25 de Julho de 2025, às 11:20 horas**, no mesmo local, pelo maior lance ofertado (§ 2º do Art. 27), desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, das contribuições condominiais e honorários advocatícios. Para a participação online o Arrematante deverá se habilitar no site www.biasileiloes.com.br , até uma hora antes do leilão. **Obs: Eventuais débitos de IPTU, condomínio, custas do leilão e quaisquer outros débitos que os imóveis possuírem, estes serão por conta exclusiva do arrematante.** O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista (no prazo de 12 horas) e em favor do Credor Fiduciário, no valor integral do lance vencedor. Não será aceito pagamento mediante cheque. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição dos imóveis no leilão, como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, débitos de luz e água, débitos de IPTU, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. A escritura pública caso seja necessária será realizada em até 90 (noventa) dias.

Os imóveis objetos do leilão serão alienados em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontram inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado. Caso necessite de regularização da área construída, esta será por conta do arrematante.

Conforme alteração da Lei 9514/97, artigo 27, pela lei 13.465/17 § 2-B, fica assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do leiloeiro, conforme esse edital.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese dos imóveis arrematado estarem ocupados ou locados, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelos proprietários anteriores ou terceiros, com referência aos

imóveis e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

Mais informações no escritório do Leiloeiro. Tel (11) 4083-2575.

Eduardo Consentino, Matrícula – JUCESP 616 – Leiloeiro Oficial – (João Victor Barroca Galeazzi – preposto em exercício) – www.biasileiloes.com.br