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 24 de Julho de 2025 às 11:10 horas
Segundo Leilão: dia 25 de Julho de 2025 às 11:10 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 44, 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 43, lado esquerdo com o lote nº 45, e fundo com o lote nº 10, terreno próprio. Matrícula nº 69.598 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$ 210.142,33

2- Imóvel: Lote nº 22, da quadra G, 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 08, lado direito com o lote nº 21, lado esquerdo com o lote nº 23, e fundo com o lote nº 19, terreno próprio. Matrícula nº 69.456 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$ 261.295,30

3- Imóvel: Lote nº 35, da quadra B, 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 20,00, perfazendo uma área total de 140,00 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 1, lado direito com o lote nº 34, lado esquerdo com o lote nº 36 e fundo com o lote nº 13, terreno próprio. Matrícula nº 69.282 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$ 229.906,92

4- Imóvel: Lote nº 12, da quadra F, 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 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 06, lado

direito com o lote nº 11, lado esquerdo com o lote nº 13, e fundo com o lote nº 42, terreno próprio. Matrícula nº 69.398 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$ 236.613,17

5- Imóvel: Lote nº 32, 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 31, lado esquerdo com o lote nº 33, e fundo com o lote nº 22, terreno próprio. Matrícula nº 69.634 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$ 246.706,74

6- Imóvel: Lote 40, Quadra M, integrante do Loteamento **"VIVARI FEIRA DE SANTANA"**, situado à Av. Artêmia Pires de Freitas, s/nº, antiga Estrada de São Roque, Bairro Registro, em Feira de Santana/BA, medindo frente e fundo 7,00m, por lado direito 20,76m e lado esquerdo 20,75m, perfazendo uma área total de 145,28 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 41, lado esquerdo com o lote nº 39, e fundo com a Estrada Vicinal, terreno próprio. Matrícula nº 69.738 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$ 299.265,11

7- Imóvel: Lote nº 50, 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 20,94m e lado esquerdo 20,93m, perfazendo uma área total de 146,55 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 51, lado esquerdo com o lote nº 49 e fundo com a Estrada Vicinal, terreno próprio. Matrícula nº 69.748 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$ 247.949,02

8- Imóvel: Lote nº 25, **da quadra L**, 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 2,54, mais 10,95m em curva, fundo 9,50m, lado direito 14,94m, lado esquerdo 21,95m, perfazendo uma área total de 197,89 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, na confluência com a Rua Projetada 12, lado direito com a Rua Projetada 12, lado esquerdo com o lote nº 26 e fundo com parte do lote nº 24, terreno próprio. Matrícula nº 69.675 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$ 428.757,11

9- Imóvel: Lote nº 31, da quadra B, 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 1, lado direito com o lote nº 30, lado esquerdo com o lote nº 32, e fundo com o lote nº 17, terreno próprio. Matrícula nº 69.278 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$ 264.508,52

10- Imóvel: Lote nº 40, 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 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 6, lado direito com o lote nº 39, lado esquerdo com o lote nº 41 e fundo com o lote nº 08, terreno próprio. Matrícula nº 69.384 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$ 129.094,11

11- Imóvel: Lote nº 25, da quadra I, 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 24, lado esquerdo com o lote nº 26, e fundo com o lote nº 16, terreno próprio. Matrícula nº 69.544 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$ 231.897,36

12- Imóvel: Lote nº 32, 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 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 06, lado direito com o lote nº 31, lado esquerdo com o lote nº 33, e fundo com o lote nº 16, terreno próprio. Matrícula nº 69.376 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$ 264.481,88

13- Imóvel: Lote nº 44, **da** q**uadra F**, 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 07, lado direito com o lote nº 43, lado esquerdo com o lote nº 45 e fundo com o lote nº 10, terreno próprio. Matrícula nº 69.430 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$ 221.925,19

14- Imóvel: Lote nº 42, 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 e fundo 7,00m, por lado direito 21,30m e lado esquerdo 21,34m, perfazendo uma área total de 149,22 m², limitando-se à frente com a Rua Projetada 04, lado direito com o lote nº 41, lado esquerdo com o lote nº 43, e fundo com o lote nº 09, terreno próprio. Matrícula nº 69.511 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$ 225.015,97

15- Imóvel: Lote nº 35, da quadra F, 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 07, lado direito com o lote nº 34, lado esquerdo com o lote nº 36, e fundo com o lote nº 19, terreno próprio. Matrícula nº 69.421 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$ 217.079,57

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 11:10 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