EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob nº 02.105.040/0001-23, faz saber que, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e legislações complementares à alienação fiduciária de bem imóvel, venderá em 1º ou 2º Leilão Público Extrajudicial, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, datado de 27/11/2014, originalmente firmado com Caixa Econômica Federal e posteriormente cedido ao Credor Fiduciário, no qual figuraram como **Fiduciantes: Graziele Pedroso Silveira**, brasileira, auxiliar administrativo, solteira, CPF nº 988.538.990-34, e **Ivonilso Kelin de Abreu**, brasileiro, industriário, solteiro, CPF nº 003.554.690-57, residentes na Rua Mari Ruffato, nº 689, em Caxias do Sul/RS, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, nos dias

Primeiro Leilão: dia 24 de Julho de 2024 às 15:00 horas
Segundo Leilão: dia 26 de Julho de 2024 às 15:00 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.

Descrição do Imóvel: RESIDÊNCIA Nº 02, constituída por um Prédio Residencial de construção mista, **de fundos**, com 02 pavimentos, com acesso pela Rua Mari Ruffato, nº 689, com as seguintes áreas: área privativa de 114,51 m^2, a qual não possui área de uso comum, área total construída de 114,51 m^2, fração ideal de 0,50000, área ideal de terreno de 180,00 m^2 e área de uso privativo do terreno de 180,00 m^2, com as seguintes medidas e confrontações: ao **Norte**, por 15,00m, com parte do lote nº 05; ao **Sul**, por 15,00m, com parte do lote nº 03; ao **Leste**, por 02 linhas, uma de 3,00m, com a área comum de passagem e a outra de 9,00m, com a área de uso privativo do terreno da residência 01; e ao **Oeste**, por 12,00m, com o limite da quadra nº 5.612; no terreno sobre o qual está edificada a citada residência é constituído pelo lote administrativo nº 04, da quadra nº 5.109, do Loteamento denominado **"PARQUE DAS ROSAS II"**, com testada para a Rua Mari Ruffato, lado ímpar, distando 36,00m da esquina formada com a Rua Antonio Adelino Mari, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais as Ruas Darci João Facchini, Irmão Almiro Antonio Bisol e limite com a quadra nº 5.612, tendo o terreno a área superficial de 360,00 m^2, com as seguintes medidas e confrontações: ao **Norte**, por 30,00m, com o lote nº 05; **ao Sul**, por 30,00m, com o lote nº 03; ao **Leste**, por 12,00m, com a Rua Mari Ruffato; e ao **Oeste**, por 12,00m, com o limite da quadra 5.612. Matrícula nº 154.541 no Cartório de Registro de Imóveis 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 366.424,36

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 183.212,18

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 26 de Julho de 2024, às 15:00 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. O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista (no prazo de 24 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 do imóvel 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 lavrada em até 90 (noventa) dias no cartório que o Credor Fiduciário indicar.

O imóvel encontra-se ocupado, e será vendido em caráter "Ad Corpus" no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. 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. A desocupação do imóvel deverá ser providenciada pelo arrematante que assume o risco da ação, bem como todas as custas e despesas, inclusive honorários advocatícios, mediante propositura da competente reintegração na posse, na forma do artigo nº 30, da Lei nº 9.514/97.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou a adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese do imóvel arrematado estar ocupado ou locado, 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 ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

Ficam os Devedores Fiduciantes INTIMADOS das designações feitas acima. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, publicado na forma da lei.

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