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 18/10/2013, originalmente firmado com Caixa Econômica Federal e posteriormente cedido ao Credor Fiduciário, no qual figuraram como **Fiduciantes: Maria Lucia Morais Farias Henrique,** farmacêutica, RG nº 06050190-5-IFP/RJ, CPF nº 733.160.597-68, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, com **Paulo Sergio de Souza Henrique**, autônomo, RG nº 05426878-4-IFP/RJ, CPF nº 534.884.587-68, ambos brasileiros, residentes na Av. Perimetral Dr. Manoel Teles, 1.500, apto. 211, Fazenda Engenho do Porto, em Duque de Caxias/RJ, 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: APARTAMENTO Nº 211, do Bloco 2, do **EDIFÍCIO TRIUNFO**, do **CONDOMÍNIO VITÓRIA CAXIAS**, localizado na Av. Perimetral Dr. Manoel Teles, 1.500, com direito a 01 vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo, tendo a unidade uma área construída de 50,19 m^2 e sua respectiva fração ideal de 0,001815, da totalidade da área designada por Área "A", situada na fazenda Engenho do Porto, com uma área de 13.936,64 m^2, que mede 174,72m de frente para a Av. Perimetral Dr. Manoel Telles; 7,67 em linha curva, na confluência da Av. Perimetral Dr. Manoel Telles, com a Rua Serrita; 131,47m de largura nos fundos, em linha quebrada de 03 segmentos, sendo o 1º de 87,08m, onde confronta com a Rua Malet, o 2º de 28,12m, onde confronta com a Rua Andradina, e o 3º de 16,27m, na interseção das Ruas Andradina e Serrita, por 126,10m de extensão pelo lado direito, onde confronta com a Rua Serrita, e 71,50m pelo esquerdo, onde confronta com a área de 3.738,76 m^2. Matrícula nº 13.564 do 6º Serviço Registral de Imóveis de Duque de Caxias/RJ.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 306.561,03

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 221.202,47

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