

EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** - preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **OPEA SECURITIZADORA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Paulistano - São Paulo/SP, em razão da execução contratual movida em face **José Augusto Gonzales da Silva**, RG nº 19.403.863-4-SSP/SP, CPF/MF nº 108.143.858-42, brasileiro, solteiro, coordenador, 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 12 de Agosto de 2024 às 11:00 horas

Segundo Leilão: dia 15 de Agosto de 2024 às 11:00 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 DUPLEX Nº 96, localizado no 9º andar do Condomínio “**RESIDENCIAL VILLE DE TAUNNY**”, situado na Rua Caramuru, nº 50, contendo a área privativa de 97,820 m², área comum de 43,170 m², totalizando uma área de 140,991 m², correspondendo-lhes uma fração ideal de 1,93398200% no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns. Ao apartamento nº 96, fica vinculada a **VAGA DE GARAGEM Nº 29**, localizada no subsolo. Confronta-se pela **Frente**: com o apartamento nº 94; pelo **Lado Direito**: em parte com o hall de circulação do pavimento, onde tem sua entrada; pelo **Lado Esquerdo**: com a área de recuo lateral esquerda do prédio; e pelos **Fundos**: em parte com a escadaria de acesso aos demais pavimentos e em parte com o shaft e no 10º andar, pela frente com o apartamento nº 94, pelo lado direito com o apartamento nº 95, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio, e nos fundos com parte da escadaria de acesso aos demais pavimentos, parte com o shaft e em parte com o hall de circulação do respectivo pavimento. No **9º andar contém**: sala com varanda, escada de acesso ao 10º andar, cozinha e área de serviço e no **10º andar contém**: 03 dormitórios, sendo 01 suíte com varanda e 01 banheiro social. Matrícula nº 78.115 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 481.614,12

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 431.204,54

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 15 de Agosto de 2024, às 11:00 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