

EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **CANOPUS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S.A**, CNPJ sob nº 68.318.773/0001-54, 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 18 de Novembro de 2024 às 11:00 horas

Segundo Leilão: dia 25 de Novembro 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 dos Imóveis: Lote 01- UM TERRENO URBANO, de formato irregular, constituído por parte da "**CHÁCARA ELENY**", com frente para a margem da Estrada Municipal João Vieira, Bairro do Monjolo, no município de Alambari e comarca de Itapetininga, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição junto ao ponto 20, localizado a margem da Estrada Municipal João Vieira, distante 224,30 m do ponto 1, definido pelas Coordenadas UTM: Norte (Y) 7.392.877,24m e Este (X) 202.621,27m, e este ponto 1 está distante 107,25 m da Rodovia Vereador Humberto Pelegrini - SP268; deste segue até o vértice 21, no azimute 21°10'52", em uma distância de 5,20 m; deste segue em frente até o vértice 22, no azimute 21°10'52", em uma distância de 5,20m; deste segue em frente até o vértice 22, no azimute 21°10'52", em uma distância de 19,80 m, confrontando do ponto 20 ao ponto 22, por cerca com a Estrada Municipal João Vieira; defletindo à direita segue até o vértice 27, no azimute 99°53'32", em uma distância de 30,63 m, confrontando com parte da Chácara Eleny, de propriedade de Miguel Antônio Janez Vaz e Erasmia Bairactaris Janez Vaz: defletindo à direita segue até o vértice 28, no azimute 170°21'00", em uma distância de 17,00 m: deste segue em frente até o vértice 29, no azimute 170°21'00", em uma distância de 7,37 m, confrontando do ponto 27 ao ponto 29, por cerca, com a Chácara Ariani, matrícula nº 51.136, de Miguel Antônio Janez Vaz e Erasmia Bairactaris Janez Vaz; deste segue em frente até o vértice 30, no azimute 170°21'00", em uma distância de 5,82 m; deste segue em frente até o vértice 61, no azimute 170°21'00", em uma distância de 0,17 m, confrontando do vértice 29 ao vértice 61, por cerca, com o Sítio da Saudade, Gleba A, matrícula nº 61.825 de propriedade de Joelson da Silva e Fabiana Pedroso da Silva; defletindo à direita segue até o vértice 20, início da descrição, no azimute de 285°01'10", em uma distância de 45,86 m, confrontando com parte da Chácara Eleny, de propriedade de Miguel Antônio Janez Vaz e Erasmia Bairactaris Janez Vaz, encerrando a área de 1.008,18 m². Matrícula nº 91.618 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP. **Lote 02- UM TERRENO URBANO**, de formato triangular, constituído por parte da "**CHÁCARA ELENY**", com frente para a margem da Estrada Municipal João Vieira, Bairro do Monjolo, no município de Alambari e comarca de Itapetininga, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia a descrição junto ao ponto 22, localizado a margem da Estrada Municipal João Vieira, distante 249,30 m do ponto 1, definido pelas Coordenadas UTM: Norte (Y) 7.392.877,24m e Este (X) 202.621,27m, e este ponto 1 está distante 107,25 m da Rodovia Vereador Humberto Pelegrini - SP268; deste segue até o ponto 23, no azimute 21°10'52", em uma distância de 22,16 m; defletindo à direita segue até o ponto

24, no azimute 21°15'05", em uma distância de 56,29m; confrontando do ponto 22 ao ponto 24, por cerca com a Estrada Municipal João Vieira; defletindo à direita segue até o ponto 25, no azimute 182°48'54", em uma distância de 39,76 m; defletindo à esquerda segue até o ponto 26, no azimute 175°26'48", em uma distância de 34,96m; defletindo à esquerda segue até o ponto 27, no azimute 170°21'00", em uma distância de 5,17m, confrontando do ponto 24 ao ponto 27, por cerca, com a Chácara Ariani, matrícula nº 51.136, de Miguel Antônio Janez Vaz e Erasmia Bairactaris Janez Vaz; defletindo à direita segue o ponto 22, início da descrição, no azimute de 279°53'32", em uma distância de 30,63m, confrontando com parte da Chácara Eleny, de propriedade de Miguel Antônio Janez Vaz e Erasmia Bairactaris Janez Vaz, encerrando a área de 1.067,85 m². Matrícula nº 91.619 do Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 492.086,41

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 492.086,41

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 25 de Novembro 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. **Obs: Eventuais débitos de condomínio, IPTU, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir, estes serão por conta exclusiva do arrematante. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.** 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 realizada em até 90 (noventa) dias.

O imóvel objeto do leilão será alienado em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontra 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 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.

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