EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (João Victor Barroca Galeazzi – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **3JM CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, CNPJ nº 09.102.171/0001-04, 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 Maio de 2025 às 11:00 horas
Segundo Leilão: dia 19 de Maio de 2025 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 nº 63, localizado no 6º Pavimento Superior – 6º Tipo, do **"EDIFÍCIO MÁLAGA"**, **Bloco B**, parte integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANDALUCIA"**, situado na Estrada para a **Fazenda São José, nº 05-50**, nesta cidade, município e Comarca de Mirassol/SP, constituído de sala de jantar/visita conjugada, terraço (conjugado a sala e área de serviço), 02 dormitórios, sendo 01 tipo suíte com WC privativo e 01 dormitório simples, WC social, cozinha, área de serviço, com área total real de 97,3059 m^2, sendo 69,7000 m^2 de área privativa real e 27,6059 m^2 de área comum real, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e nas demais coisas de uso comum de 0,5458%, tendo direito a 01 vaga de **garagem simples nº 124**; confrontando em sua integridade, no sentido de quem da Estrada para a Fazenda São José (Via de Acesso) olha o empreendimento, pela frente: com espaço aéreo do empreendimento, recuo frontal da via de acesso; lado direito com os apartamentos de final "2"; com poço do elevador e hall social; lado esquerdo com os apartamentos de final "4"; e fundos com os apartamentos de final "4" e hall social. O empreendimento foi edificado sobre um terreno com a área de 6.595,00 m^2, cadastrado na Prefeitura Municipal de Mirassol sob nº 19.12.99.0087.01.063. Matrícula nº 57.455 do Oficial de Registro de Imóveis de Mirassol/SP.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 218.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 215.320,00

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 19 de Maio 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 IPTU, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir, estes serão por conta exclusiva do arrematante**. 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