

## EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

**Eduardo Consentino**, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ sob nº 51.855.716/0001-01, 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 13 de Outubro de 2025 às 11:00 horas**

**Segundo Leilão: dia 15 de Outubro 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](http://www.biasileiloes.com.br). As demais condições de venda constarão no catálogo que será distribuído no leilão ou pela internet.

**Descrição dos Imóveis: 1 - APARTAMENTO tipo nº 56**, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do **EDIFÍCIO SAVEIRO, BLOCO “B”**, integrante do **“CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPARICA III”**, situado na Av. Professor João Batista Julião, nº 91, nos loteamentos denominados Balneário Guarujá e Jardim Centenário, nesta cidade, município e comarca de Guarujá/SP, possuindo a área útil de 44,36 m<sup>2</sup>, a área comum de 26,74 m<sup>2</sup>, a área total construída de 71,10 m<sup>2</sup> e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,003776 do todo, cabendo o direito de uso de 01 vaga, individual e indeterminada, para o estacionamento de 01 automóvel de passeio, na garagem coletiva do condomínio, localizada no subsolo e andar térreo (projeção dos blocos (“B” e “C”). Matrícula nº 87.559 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. **2 - LOTE DE TERRENO nº 03**, da **Quadra “E”**, do loteamento denominado **“JARDIM SÃO FRANCISCO”**, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 22,84m para a Rua Adolpho Mario Barduchi e mais 7,54m em curva, na intersecção da Rua Professora Diomar Fernandes Raldi com a Rua Adolpho Mario Barduchi; 36,92m do lado direito de quem do lote olha para a Rua, confrontando com o lote 4; 20,00m nos fundos, confrontando com o lote 2; 14,99m do lado esquerdo, confrontando com a Rua Professora Diomar Fernandes Raldi, encerrando a área de 557,04 m<sup>2</sup>. Matrícula nº 3.153 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP.

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 822.800,00**

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 601.667,52**

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, os bens serão vendidos em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 15 de Outubro de 2025, 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](http://www.biasileiloes.com.br), até uma hora antes do leilão. **Obs: Eventuais débitos de IPTU, condomínio, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir, estes serão por conta exclusiva do arrematante. Os imóveis não poderão ser vendidos separadamente.** O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista (no prazo de 12 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 dos imóveis 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.

Os imóveis objetos do leilão serão alienados em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontram 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 dos imóveis arrematados. 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 os imóveis 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 dos imóveis arrematados estarem ocupados ou locados, o arrematante assume total responsabilidade no tocante às suas desocupações, 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 aos imóveis 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](http://www.biasileiloes.com.br)