

EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS CREDITAS TEMPUS III**, CNPJ 49.691.846/0001-04, com sede na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 31.184, conjunto 91, Vila Olimpia, CEP 04548-004, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 14 de Novembro de 2025 às 11:00 horas

Segundo Leilão: dia 21 de Novembro 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: **UM IMÓVEL** situado nesta cidade de Uberaba/MG, no Parque São Benedito, à Rua Quarenta (atual Rua Maria Cunha de Oliveira), que se constitui de um terreno formado pelo lote 5, da quadra "I", medindo 12,00m de frente para a citada via pública, 47,00m de um lado, confrontando com os lotes 1, 2, 3 e 4, 41,00m de um outro lado, confrontando com o lote 6 e 12,00m de largura nos fundos, confrontando com Aurélio Luiz da Costa e outros, distante 25,00m da esquina formada com a Rua A. No terreno foi edificada uma **CASA DE MORADA**, emplacada com o nº 35 (atual nº 45), composta de sala, 03 quartos, hall, cozinha, copa e banheiro, com a área construída de 78,44 m². Posteriormente a casa foi reformada e passou a ter 308,69 m² de área construída. Matrícula nº 13.995 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Uberaba/MG.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 955.485,94 (novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e noventa e quatro centavos).

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 864.378,18 (oitocentos e sessenta e quatro mil, trezentos e setenta e oito reais e dezoito centavos).

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 21 de Novembro 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, até uma hora antes do leilão.

Obs: Eventuais débitos de IPTU, Condomínio, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir até a data do leilão (exceto débitos de consumo), ficarão a cargo do VENDEDOR.

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 deverá 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(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 de o 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