

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 21 de Janeiro de 2026 às 11:00 horas

Segundo Leilão: dia 23 de Janeiro de 2026 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: **1- LOTE nº 08**, com a área de 543,70 m², resultante do desmembramento da Área “A-2”, com a área de 11.209,70 m², situado no lugar denominado “PENHA”, em zona urbana do **1º Distrito deste Município de Araruama/RJ**, com as seguintes medidas e confrontações: 16,52m de frente que faz para a Estrada Velha de Cabo Frio; 15,90m nos fundos confrontando com o lote 02; 36,44m pelo lado direito confrontando com o lote nº 09; e 31,95m pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 07. Matrícula nº 59.840 do Cartório do 2º Ofício de Araruama/RJ. **2- LOTE nº 09**, com a área de 615,17 m², resultante do desmembramento da Área “A-2”, com a área de 11.209,70 m², situado no lugar denominado “PENHA”, em zona urbana do **1º Distrito deste Município de Araruama/RJ**, com as seguintes medidas e confrontações: 16,52m de frente que faz para a Estrada Velha de Cabo Frio; 15,90m nos fundos confrontando com parte do lote 01; 40,94m pelo lado direito confrontando com o lote nº 10; e 36,44m pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 08. Matrícula nº 59.841 do Cartório do 2º Ofício de Araruama/RJ. **3- LOTE nº 10**, com a área de 686,73 m², resultante do desmembramento da Área “A-2”, com a área de 11.209,70 m², situado no lugar denominado “PENHA”, em zona urbana do **1º Distrito deste Município de Araruama/RJ**, com as seguintes medidas e confrontações: 16,52m de frente que faz para a Estrada Velha de Cabo Frio; 15,90m nos fundos confrontando com parte do lote 01; 45,44m pelo lado direito confrontando com o lote nº 11; e 40,94m pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 09. Matrícula nº 59.842 do Cartório do 2º Ofício de Araruama/RJ. **4- LOTE nº 12**, com a área de 832,76 m², resultante do desmembramento da Área “A-2”, com a área de 11.209,70 m², situado no lugar denominado “PENHA”, em zona urbana do **1º Distrito deste Município de Araruama/RJ**, com as seguintes medidas e confrontações: 16,57m de frente que faz para a Estrada Velha de Cabo Frio; 15,90m nos fundos confrontando com parte do lote 01; 54,70m pelo lado direito confrontando com o lote nº 13; e 50,05m pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 11. Matrícula nº 59.843 do Cartório do 2º Ofício de Araruama/RJ. **5- LOTE nº 13**, com a área de 802,86 m², resultante do desmembramento da Área “A-2”, com a área de 11.209,70 m², situado no lugar denominado “PENHA”, em zona urbana do **1º Distrito deste Município de Araruama/RJ**, com as seguintes medidas e confrontações: 29,63m de frente que faz para a Estrada Velha de Cabo Frio; 0,79m nos fundos confrontando com parte do lote 01; 68,82m pelo lado direito confrontando com parte da Área 1; e 54,70m pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 12. Matrícula nº 59.844 do Cartório do 2º Ofício de Araruama/RJ.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 970.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 487.016,00

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, os bens serão vendidos em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 23 de Janeiro de 2026, 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, estes serão por conta exclusiva do arrematante.** 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