

## 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 Abril de 2026 às 10:10 horas**

**Segundo Leilão: dia 15 de Abril de 2026 às 10:10 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- UM TERRENO URBANO**, lote designado sob nº 189, Quadra 13, do **LOTEAMENTO JARDIM MORRETES “I”**, com acesso para a Rua 406 G, zona 3, Oeste da BR-101, Morretes, nesta Cidade e Comarca de Itapema/SC, contendo a área de 264,00 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, frente de 12,00m, ao Sul, com a Rua 406G; Fundos de 12,00m, ao Norte, com o lote 188; Lateral Leste de 22,00m com o lote 191; e lateral Oeste, de 22,00m, com o lote 187. No terreno existe **Uma Construção** de 139,83 m<sup>2</sup> não averbada na matrícula, pendente de regularização. Matrícula nº 24.745 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC. **2- APARTAMENTO nº 503**, localizado no 7º pavimento do **“EDIFÍCIO ZITA MARIA”**, o qual contém área privativa de 95,06 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 17,75 m<sup>2</sup>, área total construída de 112,81 m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 5,68% do terreno de 504,00 m<sup>2</sup>, onde está construído referido edifício, situado na Rua 406 E, nº 320, zona 3, Oeste da BR-101, Morretes, nesta Cidade e Comarca de Itapema/SC. Matrícula nº 41.773 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC. **3- VAGA DE GARAGEM, nº 05**, localizada no 1º pavimento do **“EDIFÍCIO ZITA MARIA”**, a qual contém área privativa de 12,50 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 17,50 m<sup>2</sup>, área total construída de 30,00 m<sup>2</sup>, correspondendo à fração ideal de 0,78% do terreno de 504,00 m<sup>2</sup>, onde está construído referido edifício, situado na Rua 406 E, nº 320, zona 3, Oeste da BR-101, Morretes, nesta Cidade e Comarca de Itapema/SC. Matrícula nº 41.778 do Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC.

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 1.250.000,00**

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 689.673,61**

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 15 de Abril de 2026, às 10:10 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, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir, estes serão por conta exclusiva do arrematante. Eventual regularização das áreas construídas, na matrícula, ficará a cargo 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 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.

Sobre o bem poderá existir ações judiciais ainda em andamento discutindo os direitos aquisitivos do imóvel objeto do contrato, motivo pelo qual, o ARREMATANTE desde já apresenta concordância e ciência do andamento jurídico.

O comitente VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos do imóvel, objeto do contrato, no caso de surgir decisão judicial definitiva e transitada em julgado, inclusive, aquelas que o VENDEDOR não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda ou em qualquer situação que venha gerar motivo para o ARREMATANTE pleitear o desfazimento da contratação, seja a que tempo ou título for, que possa anular o título aquisitivo do VENDEDOR, nos termos do art. 448 do Código Civil.

A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo ARREMATANTE, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, corrigidos pelo IGP-M/FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao ARREMATANTE o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

O VENDEDOR 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](http://www.biasileiloes.com.br)