**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: 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 16 de novembro de 2026 às 10:10 horas**

**Segundo Leilão: dia 18 de novembro 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. As demais condições de venda constarão no catálogo que será distribuído no leilão ou pela internet.

**Descrição do Imóvel:** A unidade autônoma residencial, denominada **CASA 223**, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAS DI MÔNACO II**, situado nesta cidade de Ribeirão Preto/SP, na Rua Paschoal Santa Maria, nº 535, com frente para a via de circulação interna denominada Via 3, possui a área privativa de construção de 48,34 m², dentro de uma área privativa de terreno de 110,70 m², que assim se descreve: com frente para a Via 3, medindo 9,00m de frente; 12,30m do lado direito de quem olha da frente para os fundos confrontando com a Unidade 222; 12,30m do lado esquerdo de quem olha da frente para os fundos confrontando com a Unidade 224; e 9,00m de fundos, onde confronta com a Unidade 210, cabendo-lhe uma área de uso comum de 76,382 m², perfazendo a área total de 187,082 m², equivalente à fração ideal de 1,4105% do terreno e das coisas de uso comum. Houve **AMPLIAÇÃO** da casa nº 223, sendo a área ampliada de 46,22 m². O imóvel em virtude de já possuir uma área privativa de construção de 48,34 m², passa a ter atualmente a área total privativa construída de 94,56 m². Consta a **retificação da descrição do imóvel** objeto da presente matrícula, nos seguintes itens: área privativa de construção de 94,56 metros quadrados, dentro de uma área privativa de terreno de 110,700 metros quadrados, cabendo-lhe uma área de uso comum de 117,090 metros quadrados, perfazendo a área total de 227,790 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal de 2,1622% do terreno e das coisas de uso comum. Matrícula nº 133.413 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto/SP.

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 230.000,00**

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 140.077,20**

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em 2º Leilão Extrajudicial, **no dia 18 de novembro 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 , 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 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