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 25 de novembro de 2026 às 10:10 horas

Segundo Leilão: dia 27 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: CASA 02 – nº 173, da Edificação Residencial denominado **"RESIDENCIAL JORGE HENRIQUE"**, situada na Rua Wilson Teixeira da Rocha, bairro Padre Humberto Lindelauf, perímetro urbano do 1º Distrito deste Município, medindo 107,09 m² de área construída e 90,89 m² do terreno que mede 550,00 m², ficando com a fração ideal 16,49%, com as seguintes características e confrontações: sendo 4,16m de largura na frente, divisando com a Rua Wilson Teixeira da Rocha; 4,16m de largura nos fundos, divisando com parte do lote nº 21; 11,25m de comprimento do lado direito, divisando com a casa 01; 14,40m de comprimento do lado esquerdo, divisando com a casa 03 e 39,93m de área descoberta. O imóvel anteriormente mencionado, encontra-se edificado em uma área de terras, medindo 550,00 m², designada pelo remembramento dos Lotes nº 19 e 20, da QUADRA "O", do Loteamento denominado **"Boa Vista"**, situada na Rua Wilson Teixeira da Rocha, bairro Padre Humberto Lindelauf, perímetro urbano do 1º distrito deste Município, com as seguintes características e confrontações: 25,04m de largura na frente, divisando com a Rua Wilson Teixeira da Rocha; 25,00m de largura nos fundos, divisando com o lote nº 21; 22,00m de comprimento do lado direito, divisando com o lote nº 18; 22,75m de comprimento do lado esquerdo, divisando com a Rua Manoel Cordeiro Junior. Matrícula nº 25.389 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Justiça de Itaperuna/RJ.

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R$ 416.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R$ 513.026,93

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial**, no dia **27 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