

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Leiloeiro inscrito(a) na JUCESP sob o nº 836, com escritório na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, devidamente autorizado(a) pelo Credor Fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, doravante designado **VENDEDOR**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de bem imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação e Outras Avenças de nº 10182711904, firmado em 26/04/2023, no qual figura(m) como fiduciante(s) **MICHEL DE OLIVEIRA MATOS**, brasileiro, divorciado, consultor segurança da informação, RG 344873833-SSP/SP, CPF 221.598.048-60, residente e domiciliado em São Paulo/SP, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo Presencial e/ou **On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 14/08/2026, às 16h00**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 579.345,98** (quinhentos e setenta e nove mil trezentos e quarenta e cinco reais e noventa e oito centavos), o imóvel a seguir descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário, constituído pelo " "Apartamento 508, que no projeto aprovado é localizado no 5º pavimento, integrante do empreendimento "CONDOMÍNIO GIARDINO GRAN MAIA", situado na Rua do Rosário, 353, e Rua Bom Jesus, no loteamento denominado **Vila Bom Jesus**, bairro do Macedo, em Guarulhos/SP, com a área privativa coberta de 57,480m², a área de uso comum de divisão não proporcional coberta de 16,110m², a área descoberta de 2,210m², a área comum de divisão proporcional coberta de 13,418m², a área descoberta de 11,857m², a área total coberta e descoberta de 101,075m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,0038416, e a fração ideal no terreno de 0,0038416, com direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada de veículo de passeio, conforme matrícula." **Imóvel objeto da matrícula nº 176.745 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. Inscrição Municipal: 084.20.70.1347.01.064 (Av.09). Obs.: Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da Lei nº. 9.514/97.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **24/08/2026, às 16h00**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 607.842,61** (seiscentos e sete mil oitocentos e quarenta e dois reais e sessenta e um centavos).

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro (www.Frazaoleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site (www.Frazaoleiloes.com.br), respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão.

Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site (www.Frazaoleiloes.com.br), e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

Caso o imóvel objeto deste leilão esteja enquadrado em qualquer modalidade de Habitação de Interesse Social (HIS) e/ou Habitação de Mercado Popular (HMP) ou outro tipo de programa habitacional destinado à promoção do acesso à moradia, conforme legislação e regulamentação aplicável, o **COMPRADOR** declara estar ciente de que futuras alienações estão sujeitas às restrições legais específicas, inclusive, mas não se limitando, à destinação, limites de preço e requisitos relativos ao enquadramento de renda, obrigando-se ainda a observar integralmente a legislação vigente e a atender às exigências eventualmente formuladas pelos órgãos públicos competentes, assumindo integral responsabilidade pelo atendimento de tais condições

O proponente vencedor por meio de lance on-line ou presencial terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente pelo leiloeiro acerca da efetiva arrematação do imóvel, condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, para efetuar o pagamento, por meio de transferência bancária, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor do arremate.

A transferência bancária deverá ser realizada por meio de conta bancária de titularidade do arrematante ou do devedor fiduciante, mantida em instituição financeira autorizada pelo BCB - Banco Central do Brasil.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. (HP – 3658-01)