

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Comitente: **7Z-EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Endereço: Rua Francisco de Souza Barbosa, nº 1-60, Sala 13, Vila Monlevade, Bauru/SP, CEP: 17.030-050

CNPJ: 40.401.651/0001-08

Cidade: Bauru

Estado: São Paulo

Data e Horário do 1º Leilão: Dia 17 de agosto de 2026, com encerramento às 13:00 horas.

Data e Horário do 2º Leilão: Dia 18 de agosto de 2026, com encerramento às 13:00 horas.

Local do Leilão: Somente através do site www.giordanoleiloes.com.br.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG. nº 53.437.767-1 SSP/PR e CPF/MF nº 020.573.691-29, Leiloeiro Oficial regularmente inscrito na Junta Comercial de São Paulo sob nº. 1061 devidamente autorizado pela **7Z-EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, venderá em Leilão nos dias, horários e local já citados, o seguinte bem:

Emitente Devedor: DIEGO NAVARRO GARCIA (CPF: 341.118.908-81) e VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO (CPF: 312.272.348-48).

LOTE 1.1)

DESCRIÇÃO DO BEM: Apartamento 15A, localizado no 1º Pavimento, da Torre A, do empreendimento CITY TOWERS TWO, situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato nº 3-49, CEP: 17.016-240/Bairro Jardim Paulista, Vilas Samaritana e Mariana, nesta cidade, Bauru/SP e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área privativa – 128,6900 metros quadrados; área de uso comum – 63,2992 metros quadrados; área total – 191,9892 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 0,5804279%. Imóvel matriculado sob o nº 145.436 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP.

ÔNUS/ OBSERVAÇÃO: Eventuais constantes na matrícula imobiliária e órgãos de registro competentes; Imóvel desocupado.

AValiação: R\$ 1.146.301,23 (Um milhão, cento e quarenta e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos).

LOTE 1.2:

DESCRIÇÃO DO BEM: Vaga de garagem dupla 100/101, localizada no 2º Subsolo, do empreendimento CITY TOWERS TWO situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato nº 3-49, CEP: 17.016-240/Bairro Jardim Paulista, Vilas Samaritana e Mariana, nesta cidade, bauru/SP, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área privativa – 25,0000 metros quadrados; área de uso comum – 6,6608 metros quadrados; área total – 31,6608 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 0,0610771%. Imóvel matriculado sob o nº 145.734 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP.

ÔNUS/ OBSERVAÇÃO: Eventuais constantes na matrícula imobiliária e órgãos de registro competentes; Imóvel desocupado.

AVALIAÇÃO: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

LOTE 1.3:

DESCRIÇÃO DO BEM: Depósito 60, localizado no 2º Subsolo, do empreendimento CITY TOWERS TWO situado na Rua Professor Wilson Monteiro Bonato nº 3-49, CEP: 17.016-240/Bairro Jardim Paulista, Vilas Samaritana e Mariana, nesta cidade, Bauru/SP, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: área privativa – 2,2900 metros quadrados; área de uso comum – 0,6101 metro quadrado; área total – 2,9001 metros quadrados, com a fração ideal no terreno de 0,0055947%. Imóvel matriculado sob o nº 145.885 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru/SP.

ÔNUS/ OBSERVAÇÃO: Eventuais constantes na matrícula imobiliária e órgãos de registro competentes; Imóvel desocupado.

AVALIAÇÃO: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.226.301,23 (Um milhão duzentos e vinte e seis mil, trezentos e um reais e vinte e três centavos), valores devidamente atualizados pelo IGPM para R\$ 1.377.215,15 (Um milhão, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e quinze reais e quinze centavos).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES: A partir da formação dos lotes, os imóveis indicados no LOTE 1 deste edital de leilão, somente poderão ser ofertados e arrematados de maneira unificada.

VALOR NO 1º LEILÃO: R\$ 1.377.215,15 (Um milhão, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e quinze reais e quinze centavos).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: Débitos referente ao contrato R\$ 1.393.127,91 (um milhão, trezentos e noventa e três mil, cento e vinte e sete reais e noventa e um centavos); Valores referente a despesas R\$ 32.734,32 (trinta e dois mil, setecentos e trinta e quatro reais e trinta e dois centavos); Valor total R\$ 1.425.862,23 (um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil, oitocentos e sessenta e dois reais e vinte e três centavos).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento da arrematação deverá ser feito à vista, no ato do leilão.

OBSERVAÇÕES:

LEILÃO ELETRÔNICO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.giordanoleiloes.com.br devendo, para tanto, os interessados, efetuar cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

O arrematante declara-se ciente de que o Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como mandatária do Comitente Vendedor, não integrando a relação de compra e venda do bem leiloado.

Na hipótese de eventual evicção, total ou parcial, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil, os direitos do arrematante serão exercidos exclusivamente em face do Comitente Vendedor, observadas as disposições legais aplicáveis, não podendo ser imputada ao Leiloeiro Oficial qualquer responsabilidade pela perda da propriedade, posse ou por restrições decorrentes de direitos de terceiros preexistentes à alienação.

A participação no leilão implica plena ciência e concordância do arrematante com as condições estabelecidas neste Edital.

COMISSÃO: Será no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do bem arrematado, que deverá ser paga pelo arrematante, no ato da venda, diretamente ao Leiloeiro.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante assumir todos os débitos de IPTU, ITR, ITBI, taxas de condomínio, água e luz e outros que possam eventualmente recair sobre o bem adquirido, a partir da arrematação. Ficará sob responsabilidade do arrematante as averbações das benfeitorias não registradas na matrícula imobiliária. O arrematante fica responsável por qualquer procedimento perante Cartórios de Registro de Imóveis para perfectibilização da documentação necessária para transferência do bem para sua propriedade.

RESPONSABILIDADE DA CONTRATANTE: Caberá a **CONTRATANTE** efetuar os pagamentos dos débitos ITBI, ITR, taxas de água, luz e multas que porventura hoje incidem sobre o bem, até a data da arrematação, utilizando os valores recebidos do arrematante para quitar o débito, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus. Cabe ainda a responsabilidade de assessorar o arrematante, disponibilizando toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos para a devida formalização da arrematação, que se dará com o registro da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados através deste Edital, os Emitentes Devedores **DIEGO NAVARRO GARCIA (CPF: 341.118.908-81)** e **VANESSA CRISTINA FIGUEIREDO NAVARRO (CPF: 312.272.348-48)** bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, no endereço constante no contrato de compra e venda com alienação fiduciária, nos termos do Art. 27 - § 2º-A da Lei nº 9.514 de 1997, devidamente atualizada pelo Art. 27 da lei 14.711/23.

Informações no escritório do Leiloeiro Oficial **GIORDANO BRUNO COAN AMADOR** doravante denominados **LEILOEIRO OFICIAL**, através do telefone: 0800-500-9947, E-mail: contato@giordanoleiloes.com.br. O edital estará disponível na **íntegra** no site acima.

Em, 31 de junho de 2026.

GIORDANO BRUNO COAN AMADOR
Leiloeiro Oficial