

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP autorizada pela Credora Fiduciária **EXACTA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 03.483.308/0001-23, com sede na cidade de São Carlos/SP, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Unidade de Lote de Terreno Urbano e Outras Avenças com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, com Caráter de Escritura Pública, datado de 15/12/2022, na qual figura como Fiduciante **GABRIEL YGOR DA SILVA DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 42.529.691-X-SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 472.803.718-50, residente e domiciliado em São Carlos/SP, já qualificado na citada Escritura, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

1. Local da realização dos leilões: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.portalzuk.com.br.

2. Descrição do imóvel: Um Terreno sem Benfeitorias, situado na cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP., constituído do **Lote 14 da Quadra 03**, do Loteamento denominado **Residencial Salto do Monjolinho**, de formato irregular, medindo de frente 10,50 metros em arco e 570,00 metros de raio, para a Rua 2; do lado direito, de quem da via pública olha o terreno, medindo 23,67 metros em reta, confrontando com o Lote 13; de fundo medindo 11,02 metros em reta, confrontando com o lote 9; do lado esquerdo, medindo 25,12 metros em reta, confrontando com o Lote 15, encerrando uma área de 261,14 metros quadrados. Estando cadastrado na Prefeitura local, para tributação do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) pelo contribuinte nº. 26.048.014.001. **Imóvel objeto da matrícula nº 165.571 do Ofício de Registro de Imóveis de São Carlos/SP.**

Observação: (i) Imóvel com restrições urbanísticas conforme Av. 01. (ii) A Rua 2 atualmente se denomina Rua Oliveira Marangoni, pendente de averbação na matrícula. Eventual necessidade de regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. (iii) Imóvel desocupado.

3. Datas e valores dos leilões:

>1º Leilão: **05/11/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **180.676,94**.

>2º Leilão: **12/11/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **167.825,04**.

4. Condição de pagamento: À vista, (mais a comissão de 5% ao leiloeiro).

5. Condições Gerais e de venda:

5.1. Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido.

5.2. O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.

5.3. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

5.4. O arrematante pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate.

5.5. O proponente vencedor por meio de lance on-line, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital.

5.6. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas

(5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Zuk emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ZUK.

5.7. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 60 dias, contados da data do leilão.

5.8. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

5.9. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor não se responsabiliza por eventual evicção.

5.10. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

5.11. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

5.12. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

5.13. Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

5.14. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.