

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 **TEBAS URBANISMO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 02.419.849/0001-20, com sede em Jundiaí/SP, nos termos do Instrumento Particular datado de 17/06/2023, na qual figura como Fiduciante **MARIÂNGELA SCORNAVACCA**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG nº 7084914089-SESP/RS, inscrita no CPF/MF nº 062.752.969-09, residente e domiciliada em Curitiba/PR, já qualificados no citado instrumento, 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 Lote De Terreno sob número dois (02) da Quadra "AM" do loteamento denominado "Residencial Colinas de Itupeva", situado na cidade e comarca de Itupeva, da comarca de Jundiaí/SP, com a área de 811,36 metros quadrados, que assim se descreve: tem início no canto de divisa do lote número um (01) com o balão de retomo da Rua Trinta e Um (31); daí na divisa com o balão de retorno da Rua Trinta e Um (31) segue onze metros e cinquenta e quatro centímetros (11,54m) em curva à esquerda de raio treze metros (13,00m); deflete à direita e na divisa com o lote número três (03) segue nove metros e vinte e um centímetros (9,21m) em reta; deflete à direita e na divisa com o lote número dezenove (19) segue vinte e três metros (23,00m) em reta; na divisa com o lote número vinte (20) segue vinte e dois metros e setenta e cinco centímetros (22,75m) em reta; na divisa com o lote número vinte e um (21) segue dezoito metros e oitenta e oito centímetros (18,88m) em reta; deflete à direita e na divisa com a Área Verde Quatro (04) segue dezesseis metros e quarenta centímetros (16,40m) em reta; deflete à direita e na divisa com o lote número um (01) segue quarenta e seis metros (46,80m) em reta, até o ponto inicial desta descrição. **Av.6** - Para constar que a Rua Trinta e Um constante do imóvel objeto da matrícula, passou a denominar-se Rua Rembrandt. **Imóvel objeto da matrícula nº 126.220 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP.**

Observação: (i) Imóvel com área de servidão subterrânea, conforme **Av.1.** (ii) Imóvel com restrições urbanísticas conforme **Av.2.** (iii) Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

3. Datas e valores dos leilões:

>1º Leilão: **14/04/2025**, às **15:30** h. Lance mínimo: **R\$ 584.308,65 (quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e oito reais e sessenta e cinco centavos).**

>2º Leilão: **22/04/2025**, às **15:30** h. Lance mínimo: **R\$ 477.976,40 (quatrocentos e setenta e sete mil, novecentos e setenta e seis reais e quarenta centavos).**

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 se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

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.

5.15. Para mais informações: Whatsapp: (11) 99514-0467, ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br