EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ONLINE
(de que trata o **art. 27 da Lei n° 9.514/97**)

CREDORA FIDUCIÁRIA: RIO DAS FLORES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ: 20.486.982/0001-80, com sede em São Paulo- SP, Alameda Santos nº 466- Cj.101, Cerqueira Cesar, CEP: 01418-000, Fone: (34) 3230-7600 (a "credora fiduciária").

DEVEDOR FIDUCIANTE: MATHEUS EDUARDO GRANADO, brasileiro, fotógrafo, CPF nº 386.461.878-96, e sua mulher **ESLLIN GABRIELY DA GLORIA SOUZA GRANADO**, brasileira, fotógrafa, CPF 371.591.828-47, capazes, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados em Vinhedo-SP. ("o(s) devedor(es) fiduciante(s)").

EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS ARTIGOS 26 A 33 DA LEI N° 9.514/97

A credora fiduciária leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar, nos termos do art. 27, da Lei n° 9.514/97, público leilão, por intermédio da LEILOEIRA OFICIAL, inscrita na JUCESP n° 744, e na JUCEMG nº 1220, na modalidade online, para alienação do imóvel abaixo indicado, que nos termos do art. 26, da Lei n° 9.514/97, teve a propriedade consolidada com a mesma:

1. DAS DATAS, HORÁRIOS E CONDIÇÕES DOS PÚBLICOS LEILÕES: Consolidada a propriedade conforme AV-5-57.112 de 13/10/2026, para os fins do artigo 27, da Lei n° 9.514/97, a credora fiduciária promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nas seguintes datas, horários e condições:

a) **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL: 23 de novembro de 2026, às 10:45 horas.** Será aceito lance, à vista, igual ou superior ao valor de avaliação do imóvel, a qual perfaz o montante de **R$ 368.305,51 (Trezentos e sessenta e oito mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e um centavos).** Os lances poderão ser ofertados pela plataforma **portalzuk.com.br** aos proponentes cadastrados previamente e habilitados**.**

b) **SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL (caso não exitoso o primeiro): 30 de novembro de 2026, às 10:45 horas**. Será aceito lance, à vista, igual ou superior ao valor da dívida e das despesas com a realização do leilão público extrajudicial, que perfazem o montante de **R$ 303.986,99 (Trezentos e três mil, novecentos e oitenta e seis reais e noventa e nove centavos).** Os lances poderão ser ofertados pela plataforma do leiloeiro **portalzuk.com.br** aos proponentes cadastrados previamente e habilitados**.**

2. DO LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

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

3. BEM OBJETO DO LEILÃO: Lote n° 03 da Quadra 08 do Loteamento denominado Residencial Rio das Flores, localizado na Rodovia Romildo Prado, Km 13,5, Bairro da Tapera Grande, inserido na Macrozona Urbana do município e comarca de Itatiba, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica: tem início na intersecção do Lote 4 da Quadra 8 e Rua 25 (trecho 1), deste ponto segue linha reta fazendo frente para a Rua 25 (trecho 1) medindo 15,76m; do lado esquerdo de quem olha da mencionada rua para o terreno deflete a direita e segue em linha reta por 30,00m confrontando com o Lote 2 da Quadra 8; deflete a direita e segue em linha reta 15,76m confrontando com o Lote 5 da Quadra 8; deflete a direita e segue em linha reta por 30,00m confrontando com o Lote 4 da Quadra 8, onde encontra o ponto de partida. Totaliza uma área de 472,82m². Av.2 - Consta contrato padrão com condições a serem observadas quanto ao aproveitamento do terreno, no tocante as edificações e suas características e demais condições relativas ao empreendimento. Imóvel objeto da matrícula nº 057.112 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP.

4. VALOR DO IMÓVEL: Avaliado em R$ 368.305,51 (Trezentos e sessenta e oito mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e um centavos).

5. ÔNUS: Não consta qualquer ônus ou pendência sobre o referido imóvel.

6. DOS PAGAMENTOS NO ATO DO LEILÃO:

a) O arrematante, paga ao leiloeiro, no ato do leilão e em moeda nacional, o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor classificado. O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado. O não

pagamento da comissão do leiloeiro, nessas condições, implicará na imediata desclassificação do lance e da participação do interessado no leilão.
b) O valor do lance vencedor classificado, será pago, à vista, à credora fiduciária, no ato do leilão e em moeda nacional. O não pagamento do lance vencedor à credora fiduciária, nessas condições, implicará na imediata desclassificação do lance e da participação do interessado no leilão.

c) 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.

7. <u>DISPOSIÇÕES FINAIS:</u>

a) Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

b) O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda "ad corpus"), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

c) O adquirente deverá promover, em até 30 (trinta) dias após a arrematação, todos os atos necessários para a lavratura da escritura e registro da mesma na matrícula do imóvel, arcando com todos os custos necessários para a transferência.

d) O adquirente, após arrematação, deverá arcar com o pagamento das taxas condominiais junto à Associação, bem como, com o pagamento: de eventuais mensalidades devidas a entidade assemelhada; da água; da luz; do gás; do IPTU e de outras contribuições incidentes, bem como, com quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel.

e) O adquirente deverá acatar as disposições concernentes às restrições urbanísticas, ao regulamento das restrições urbanísticas, ao regulamento da execução de obras, normas e procedimentos para aprovação de projetos, ao Estatuto e Regimentos Internos.

f) Com a publicação do presente edital, fica(m) o(a)(s) devedor(a) (s) devidamente intimado(a)(s) do dia, hora e local da alienação do referido imóvel por ele(a)(s) adquirido em Instrumento Particular com caráter de Escritura Pública, firmado com a *RIO DAS FLORES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA*, inclusive nos termos do parágrafo 2º-A e 2º-B do artigo 27 da lei 9.514/97.

g) Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor do crédito.

h) 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.

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

Itatiba, 28 de outubro de 2026, Eu, Dora Plat, devidamente inscrito na JUCESP – JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, sob o nº 744, leiloeiro público oficial, o subscrevi, **<u>portalzuk.com.br</u>**

_____

DORA PLAT
LEILOEIRA PÚBLICO OFICIAL

_____

RIO DAS FLORES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
CREDORA FIDUCIÁRIA