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(ES) FIDUCIANTE(S): JULIO SEZAR NUNES, brasileiro, professor, CPF 153.083.198-98, e sua mulher **EDNETE DA SILVA ANDRADE,** brasileira, professora, CPF 286.101.408-30, capazes, casados sob o Regime de Separação Obrigatória de Bens, residentes e domiciliados em Itatiba -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-5-57.091 de 20/10/2026, 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: 24 de novembro de 2026, às 10:00 horas.** Será aceito lance, à vista, igual ou superior ao valor de avaliação do imóvel, a qual perfaz o montante de **R$ 329.308,46 (Trezentos e vinte e nove mil, trezentos e oito reais e quarenta e seis 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): 07 de dezembro de 2026, às 10:00 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$ 185.880,93 (Cento oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta reais e noventa e três centavos).** Os lances poderão ser ofertados pela plataforma do leiloeiro **portalzuk.com.br** aos proponentes cadastrados previamente e habilitados**.**

- Caso o **DEVEDOR FIDUCIANTE** queira se utilizar da faculdade prevista no § 2º - B, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, o valor da dívida e das despesas com a realização do leilão público extrajudicial perfaz o montante de **R$ 170.880,93 (Cento e setenta mil, oitocentos e oitenta reais e noventa e três centavos).** Os lances poderão ser ofertados pela plataforma do leiloeiro **portalzuk.com.br** pelos 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° 10 da Quadra 07 do Loteamento denominado Residencial Rio das Flores, com pequeno muro nos fundos (inacabado), 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 11 da Quadra 7 e Rua 1, deste ponto segue linha reta fazendo frente para a Rua 1 medindo 12,10m; do lado esquerdo de quem olha da mencionada rua para o terreno deflete a direita e segue em linha reta por 31,50m confrontando com o Lote 9 da Quadra 7; deflete a direita e segue em linha reta 5,91m confrontando com o Lote 24 da Quadra 07; segue em linha reta por 6,19m confrontando com o Lote 23 da Quadra 07, totalizando 12,10m de fundo; deflete a direita e segue em linha reta por 31,50m confrontando com o Lot 11 da Quadra 07, onde encontra o ponto de partida. Totaliza uma área de 381,15m². Inclui em seu interior a Viela Sanitária com a seguinte descrição: Localizada na lateral do lote 10. A considerar que o observador situa-se sobre a viela sanitária e olha em direção á Rua 1. Medindo na lateral direita em linha reta 31,50m de comprimento confrontando com o lote 9. Medindo em linha reta 1,50m de comprimento no fundo confrontando com o Lote 24. Medindo em linha reta 31,50m de comprimento na lateral esquerda, confrontando com o próprio lote. Medindo em linha reta 1,50m de comprimento na frente, confrontando com a Rua 1. Totalizando uma área de 47,25m². A viela sanitária possui uma largura de 1,50m. 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 57.091 do Cartório de Registro de Imóveis de Itatiba/SP. O imóvel é ofertado no estado de ocupação e conservação que se encontra.

4. VALOR DO IMÓVEL: Avaliado em R$ 329.308,46 (Trezentos e vinte e nove mil, trezentos e oito reais e quarenta e seis 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. DISPOSIÇÕES FINAIS:

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, 03 de novembro 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, **portalzuk.com.br**

_____

DORA PLAT
LEILOEIRA PÚBLICO OFICIAL

_____

RIO DAS FLORES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
CREDORA FIDUCIÁRIA