LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

MARINA LIMA ZYLBERSTAJN, leiloeira oficial inscrita na JUCESP n° 1563, com escritório à Rua Sebastião Aniceto de Jesus Lins, nº 1273/1177, Jardim Elisa, Embu das Artes/SP, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária **BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ sob n° 14.511.781/0001-93, situada à Avenida Sete de Setembro, nº 4.781, CJ. 02, Água Verde, Curitiba/PR, nos termos do instrumento particular e da Cédula de Crédito Imobiliário n° 013173-3, Série 2025, datados de 15 de agosto de 2025, na qual figura como Fiduciante **ANDREA ZANETTI**, brasileira, maior e capaz, divorciada, gerente administrativa, portadora do RG nº 18.055.812-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 155.431.938-23, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo ***On-line***, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 26/11/2026, às 10:00 horas, o leilão será realizado exclusivamente pela Internet, através do site *www.portalzuk.com.br***, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$760.978,12 (setecentos e sessenta mil, novecentos e setenta e oito reais e doze centavos)**, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade já consolidada em nome da credora Fiduciária, constituído por **Apartamento nº. 153,** situado no 15º andar do Bloco 1 – Edifício Figueira, integrante do empreendimento denominado Terraços do Campestre, com entrada pelo nº. 150 da Rua Rosa de Siqueira. Possui a área real privativa coberta edificada de 75,850m²; área real comum coberta edificada de 56,732m² (estando nesta incluídas 02 (duas) vagas em lugares individuais e indeterminados na garagem coletiva do empreendimento, com auxílio de manobrista, situada no 1º/2º subsolo); área real total edificada coberta de 132,582m²; área real comum descoberta de 15,782m²; área real total construída + descoberta de 148,364m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 0,002332. O Terraços do Campestre foi construído em um terreno situado no Bairro Utinga, com área de 8.500,00m², descrito e caracterizado na Matrícula nº. 27.127. **Imóvel objeto da matrícula nº 122.250 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.**

Observação: (i) Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 e parágrafo único, da lei 9.514/97. **(ii)** Consta Ação Revisional sob os autos nº 4017358-86.2026.8.26.0554.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **03/12/2026**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$388.098,84 (trezentos e oitenta e oito mil, noventa e oito reais e oitenta e quatro centavos).**

Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site www.portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção **HABILITE-SE**, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do www.portalzuk.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido, na disputa pelo lote do leilão.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que o imóvel se encontra, e eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, será objeto de regularização e os encargos junto aos órgãos competentes, correrão por conta do adquirente.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que outros interessados, já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O arrematante pagará no ato, à vista, o valor total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate. A Ata de arrematação será firmada em até 05 dias da data do leilão e a Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada em até 60 dias, em Tabelionato de Notas a ser indicado pela Credora Fiduciária.

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.

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.

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.

O horário mencionado neste edital, no site do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário oficial de Brasília/DF.

Pelo presente, fica intimada a alienante fiduciante: ANDREA ZANETTI, já qualificada, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, acerca das datas designadas para a realização dos públicos leilões, caso por outro meio não tenha sido cientificado.

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.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

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