

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – LOTE 5 DA QUADRA “Y” DO RESIDENCIAL
COLINAS DE ITUPEVA (TERRAS DA ALVORADA) EM ITUPEVA/SP**

MARCELE ARIANE PAULINO LEITE GARCIA, Leiloeira Oficial - JUCESP nº 1402, autorizada por **TRUE ADMINISTRADORA FIDUCIÁRIA DE GARANTIAS LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Girassol, 555, Torre C - Parte, Vila Madalena, CEP: 05433-001, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.130.744/0001-00, faz saber que, após a consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/1997, e nos termos do artigo 27 da referida Lei, realizará o leilão na modalidade exclusivamente ONLINE do imóvel a seguir descrito neste Edital. **Praças:** Data da 1ª Praça: terá início em 24/08/2026 às 16:00 horas, encerrando-se em 28/08/2026 às 16:00 horas, caso os lances ofertados não atinjam o valor da 1ª praça, a praça, agora denominada 2ª praça, seguirá sem interrupção até às 16:00 horas do dia 14/09/2026 (2ª Praça), pelo valor mínimo designado para a 2ª praça conforme determina a Lei e a Escritura. **Devedores Fiduciante:** **ANDRÉ ALEXANDRE FERREIRA (CPF/MF 184.749.838-86) E DANILA FERREIRA (CPF/MF 329.948.898-89).** **Do Bem Em Leilão:** **MATRÍCULA Nº 126.491 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO**, que assim descreve o **IMÓVEL:** UM LOTE DE TERRENO sob número cinco (05) da Quadra "Y" do loteamento denominado "Residencial Colinas de Itupeva", situado na cidade de Itupeva, desta comarca, com a área de 800,80 metros quadrados, que assim se descreve: Tem 18,20 metros de frente para a Rua Caravaggio (antiga Rua 26 Trecho 1); do lado direito mede 20,00 metros em reta na divisa com o lote número 3 e 24,00 metros em reta na divisa com o lote número 4; do lado esquerdo mede 44,00 metros em reta na divisa com o lote número 6 e no fundo mede 18,20 metros em reta na divisa com o lote número 2. Consta em Av.1 que no imóvel existe uma **SERVIDÃO "NON AEDIFICANDI"** de passagem de tubulação subterrânea, com 54,60 metros quadrados, no fundo, que assim se descreve: Tem início no canto de divisa do lote número 6 com o lote número 2; daí na divisa com o lote número 2 segue 18,20 metros em reta; deflete à direita e na divisa com o lote número 3 segue 3,00 metros em reta; deflete à direita e dentro do lote número 5 segue 18,20 metros em reta; deflete à direita e na divisa com o lote número 6 segue 3,00 metros em reta, até o ponto inicial desta descrição. **CADASTRO MUNICIPAL:** nº 01.11.032.0164.001. **Lance Mínimo em 1ª Praça:** **R\$566.210,13.** **Lance Mínimo em 2ª Praça:** **R\$500.217,68.** **Ônus, Gravames e Outras Informações:** Não constam na matrícula obtida em 29/06/2026. Consta a consolidação de propriedade, conforme AV-8 da matrícula nº 126.491 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo. Em 2ª Praça o lance mínimo será equivalente ou maior à respectiva dívida atualizada, nela incluídas as despesas e encargos previstos na Lei e Escritura, apuradas e atualizadas até a data do leilão, incluindo-se, mas não limitando-se a prêmios de seguro, os encargos legais, tributos, encargos contratuais, emolumentos, despesas de cobrança e intimação, débitos associativos apurados em 01/07/2026, dívida ativa de IPTU de 2024 e 2025, IPTU atual apurado até julho de 2026, ITBI e despesas à realização do público leilão como a publicidade do presente Edital, podendo ser atualizadas até a data da realização do leilão. Cumpre ao interessado buscar eventuais débitos e restrições sobre o imóvel não previstos neste edital, os quais são de responsabilidade do arrematante o pagamento. Faz-se saber aos interessados que tramita, em desfavor dos mutuários devedores, a ação de **Cumprimento de Sentença**, autuada sob o **Processo nº 0012150-56.2023.8.26.0309**, em curso perante o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SPA referida ação tem como objeto a cobrança de débitos associativos **perante a Associação dos Moradores do Residencial Terras da Alvorada**, vinculados ao imóvel. Fica expressamente consignado que, em estrita observância às disposições contratuais, o débito associativo, atualizado até 01/07/2026, encontra-se devidamente incorporado ao valor total da dívida ora exigida, integrando o montante objeto da presente cobrança. Eventuais atualizações, acréscimos, encargos e débitos associativos incidentes após essa data não integram o presente cálculo e serão de responsabilidade exclusiva do arrematante.. **Forma de pagamento:** A venda será realizada à vista, observado o direito de preferência do Devedor Fiduciante (Art.27, Parágrafo

2-B, Lei 9514/97), o qual, se manifestado e exercido, importará na aplicação do quanto previsto neste Edital, na Escritura e na Lei 9.514/97, acrescendo-se a comissão de 5% da leiloeira e com as devidas atualizações necessárias nos termos da Escritura e nos prazos legais dispostos em Lei. **Condições Gerais:** Os interessados deverão se cadastrar no site www.bcoleiloes.com.br e se habilitar antes do início do leilão com antecedência para verificação da documentação do interessado participante. Os lances online e seus incrementos deverão estar de acordo com valores mínimos estabelecidos no site e Edital e concorrerão em igualdade de condições. A eventual desocupação do imóvel é de responsabilidade do arrematante. São ainda de responsabilidade do arrematante todas as despesas de qualquer natureza relacionados ao imóvel e a sua aquisição em leilão, como, mas não se limitando ao pagamento de comissão do Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance e, no ato da arrematação, todas as despesas necessárias à transferência da propriedade, incluindo, mas não se limitando, à lavratura de Escritura Pública ou Particular, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), eventual foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, bem como IPTU, contribuições condominiais, débitos de natureza propter rem, débitos perante a Associação de Moradores e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou sobre sua aquisição, ressalvados os débitos expressamente informados neste edital como já incorporados ao valor da dívida. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram e sem qualquer garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações extrajudiciais eletrônicas e vistoriar o bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características ou estado de conservação. No caso de haver decisão liminar que suspenda a arrematação, a venda estará suspensa do ponto em que parou, não sendo possível desfazimento do negócio ou devolução de valores até que haja a decisão definitiva. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, inclusive após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão da leiloeira, 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 da respectiva praça até o momento da desistência, e 5% referente à 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, sendo que o Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova alienação. As comunicações ao devedor fiduciante nos endereços físicos do contrato bem como eletrônico informando as datas, local e horário da praça foram enviadas na forma do artigo 27, Parágrafo 2º - A, da Lei 9.514/97. Mais informações no escritório da leiloeira no End. Av. Nove de Julho, nº 5593, Cjo. 102-A Jardim Paulista- São Paulo/SP – CEP: 01407-913 e também através dos e-mails: leiloes@bcoleiloes.com.br e necessariamente com cópia para retomada@bcoleiloes.com.br. **MARCELE ARIANE PAULINO LEITE GARCIA**, Leiloeira Oficial - JUCESP nº 1402.