

## 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 pelo Credor Fiduciário **ÁLVARO AUGUSTO VIDIGAL**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 3.605.386-7/SSP-SP, inscrito no CPF nº 039.214.338-00, residente e domiciliado em São Paulo/SP, sendo outrora credora **BANCO PAULISTA S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 61.820.817/0001-09, com sede em São Paulo/SP, nos termos da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Mútuo - Pessoa Jurídica nº 58511/7, emitida em 28/07/2022, na qual figura como Emitente **AF GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.420.110/0001-40, com sede em Maraú/BA, representada por seus sócios administradores **ÁLVARO RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG nº 22.497.999-03/SSP-BA, inscrito no CPF sob nº 013.656.569-77, residente e domiciliado em Mata de São João/BA e **FREDERICO DA GRAÇA DUARTE**, brasileiro, português, portador da cédula de identidade nº V374263-7, inscrito no CPF sob nº 230.439.088-99, casado sob regime da comunhão parcial de bens com **VIVIAN LEAL DE CARVALHO GUERREIRO**, brasileira, fotógrafa, portadora do RG nº 25.072.351-7/SSP-SP, inscrita no CPF sob nº 265.182.268-03, tendo como Devedores/Solidários **ÁLVARO RODRIGUES DE ALMEIDA e FREDERICO DA GRAÇA DUARTE**, já qualificados anteriormente, e Devedora Fiduciante **ALMA MARAÚ SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 35.105.524/0001-21, com sede em Maraú/BA, representada por seu sócio administrador **FRANÇOIS SUCCAR TEIXEIRA DO ROSÁRIO RAHME**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 12.938.750/SSP-MG, inscrito no CPF sob nº 074.343.016-60, casado sob o regime da Separação Total de bens com **ISABELLA MARQUES PEREIRA RAHME**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 9.255.508/SSP-MG, inscrita no CPF sob nº 079.457.166-28, residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG, já qualificados na citada cédula, 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](http://www.portalzuk.com.br).

**2. Descrição do imóvel: Imóvel urbano, denominado Apart Hotel 37**, do empreendimento denominado "Alma Maraú", situado na zona do Caçanje, neste município de Maraú (BA), em terrenos próprios, objeto do Título de Propriedade nº 403.756, expedido pelo Estado da Bahia em 31 de agosto de 1998, devidamente registrado em 03 de dezembro de 1998, sob nº R.1-2.692, Livro 02-RG, neste Cartório, edificado sobre o imóvel urbano denominado "Dunas do Cassange", que se limita ao norte com Fazenda Floral do Atlântico - propriedade de Renato de Araújo Dórea - M-2.711; leste com terreno de Marinha do imóvel Dunas do Cassange M-10.053; sul com Fazenda Bataclan, posse de José Cruz Lima Saquaiá/Barra Grande. R-284, Livro C e oeste com estrada vicinal. Descrição, área privativa, área comum e fração ideal, duas (2) suítes, uma (1) sala de jantar juntamente com uma (1) sala de TV, uma (1) cozinha aberta e uma (1) varanda, com 96,2680m<sup>2</sup> de área construída privativa, 557,8890m<sup>2</sup> de área comum, 654,1570m<sup>2</sup> de área real total e 0,0179118% de fração ideal. **Imóvel objeto da matrícula nº 10.186 do Registro de Imóveis de Itacaré/BA.**

**Observação:** 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: **11/11/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: **R\$ 1.500.301,66**.

>2º Leilão: **12/11/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: **R\$ 1.864.256,45**.

**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](http://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](http://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.