

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 pelos Credores Fiduciários **AMÉRICO MITUO ENDO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 6.594.035-SSP/SP, inscrito no CPF nº 793.814.728-15, e sua mulher **DENISE MASSAE SAZAKI ENDO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 10.411.300-SSP/SP, inscrita no CPF nº 005.513.998-13, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Itu/SP, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 009354234, emitida em 10/02/2022, na qual figuram como Fiduciantes **CLOVIS NEWTON BERTEZINI MAFFEI**, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 12.470.871-SP, inscrito no CPF/MF nº 124.321.618-23, e sua mulher **GISLAINE TOZZO MAFFEI**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 21.449.056-7-SP, inscrita no CPF/MF nº 118.681.858-18, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, já qualificados na citada Escritura, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, dos imóveis abaixo descritos, 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.

2. Descrição dos imóveis: **1) Apartamento nº 101** do 10º andar do Edifício Marajó, do conjunto Planalto Marajoara, situado na Avenida Interlagos, no 871, esquina com a Rua José das Neves, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, possuindo uma quota parte ideal no terreno de 0,45437%, medindo 63,976m² de área útil e 42,250m² de área comum, totalizando 106,226m², compreendendo a área comum: 13,250m² na área do edifício, 25,000m² na área da garagem e 4,00m² na área de equipamento social; apartamento esse com direito ao uso de uma vaga na garagem do conjunto. Conforme consta na **Av.10** o imóvel está atualmente na Rua José Neves, nº 50. **Imóvel objeto da matrícula nº 37.088 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

Observação: Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro.

3. Datas e valores dos leilões:

>1º Leilão: **01/11/2024**, às **15:30** h. Lance mínimo: R\$ **236.000,00**.

>2º Leilão: **06/11/2024**, às **15:30** h. Lance mínimo: R\$ **309.314,88**.

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 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, será lavrada 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. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site portalmazuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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.