

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 **RED FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS REAL LP**, inscrito no CNPJ sob nº 17.250.006/0001-10, com sede na cidade São Paulo/SP, representado pela sua administradora **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 03.317.692/0001-94, com sede em São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e outras Avenças, e da Cédula de Crédito Bancário nº 016951429, datados de 19/10/2022, na qual figuram Fiduciantes **ELIZABETH ONO ISHIKIRYAMA**, brasileira, enfermeira, portadora do RG nº 7.558.118, inscrita no CPF sob o nº 032.299.328-89, e seu cônjuge **HIDITOSHI ISHIKIRYAMA**, brasileiro, médico, portador do RG nº 3.733.486, inscrito no CPF sob o nº 688.618.428-87, casados pelo regime de comunhão universal de bens, residentes e domiciliados em São Paulo/SP; **IVAN TOMOYOSHI DOHI**, brasileiro, viúvo, engenheiro, portador do RG nº 3.974.994 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 535.900.748-68, residente em Arujá/SP, e **IVAN TOMOYOSHI DOHI JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador do RG nº 29.914.774-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 223.869.028-03, residente em Arujá/SP e como devedora anuente **DROGARIA DROGANADI LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.430.030/0001-60, com sede em São Paulo/SP, representada por seus sócios-administradores **Carolina Badoco Melges**, portadora do RG nº 24.254.848-9-SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 221.724.688-78, e **Rafael Melges**, portador do RG. nº 27.449.480-2, inscrito no CPF sob o nº 282.429.118-43, 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.

2. Descrição do imóvel: Uma Gleba de Terras situada no Bairro Do Olho D'água Zona Rural do distrito, município e comarca de Mairiporã/SP, com frente para a Rodovia Fernão Dias, distando aproximadamente, dois (2) quilômetros da entrada da cidade, no sentido de quem segue para Atibaia, do lado esquerdo da referida rodovia, tendo seu início na altura do Km 63+870,00m, melhor descrito e caracterizado em seus limites e confrontações na referida matrícula. A descrição encerra uma área de 400.161,53m² ou 40,0161 hectares ou ainda 16,5356 alqueires. **Imóvel objeto da matrícula nº 29.267 do Oficial de Registro de Imóveis de Mairiporã/SP.**

Observação: (i) Imóvel com APP e área de servidão para passagem de linha de transmissão. (ii) Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97. (iii) Recai sob o imóvel a ação: 1002956-88.2024.8.26.0338 – Usucapião 2ª VARA FORO DE MAIRIPORÃ.

3. Datas e valores dos leilões:

>1º Leilão: 18/11/2024, às 10:30 h. Lance mínimo: R\$ 8.795.000,00.

>2º Leilão: 25/11/2024, às 10:30 h. Lance mínimo: R\$ 13.546.000,00.

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 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, 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.