

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 pela atual Credora Fiduciária **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com sede em São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, nº 016775506, Série 7, de 14 de outubro de 2022, com a Fiduciante **SORAYA SAYEG LUISI**, brasileira, solteira, maior, contabilista, portadora do RG nº 17.956.407-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 074.814.768-37, residente e domiciliada em São Paulo/SP, já qualificados no citado Instrumento, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infra citados, 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: Apartamento nº 52, localizado no 5º pavimento do Edifício Casa Grande, situado na Rua Doutor Carlos Augusto de Campos, nº 170, Santo Amaro, São Paulo/SP. Área privativa: 104,83m², Área total: 159,81m². Imóvel objeto da matrícula 107.335 do 11º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastro Municipal: 087.302.0092-1. Dispensa-se a descrição na íntegra do imóvel, nos termos do art. 2º da Lei 7.433/85 e Art. 3º do Decreto 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada.

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: **03/08/2026**, às **10:00** h. Lance mínimo: **R\$ 503.262,24**

>2º Leilão: **05/08/2026**, às **10:00** h. Lance mínimo: **R\$ 411.346,75**

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate:

À vista, dentro do prazo de **24h**.

Neste caso, será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.

Financiamento, mediante pagamento de entrada, sujeito à análise e aprovação do crédito pela Vendedora, a ser financiado por meio de Alienação Fiduciária em Garantia, em até 180 (cento e oitenta) parcelas, prestações mensais e sucessivas, acrescidas da taxa de juros a partir de 1,19 ao mês para imóveis residenciais e de 1,29 ao mês para imóveis comerciais, calculados pelo Sistema de Amortização Tabela Price, com reajuste mensal do saldo devedor pela variação do IPCA, a primeira parcela vencendo em 30 (trinta) dias após a assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Financiado com Constituição de Alienação Fiduciária e Outras Avenças e as demais nos meses subsequentes com análise prévia de crédito pela vendedora a seu exclusivo critério.

Comissão: Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de **24h**. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

Exercício de Preferência pelo Fiduciante:

À vista, dentro do prazo de **24h**, observadas condições estabelecidas em item 5 deste edital.

Neste caso, será celebrada pelo VENDEDOR (Credor Fiduciário) e COMPRADOR (Devedor Fiduciante) Escritura Pública de Venda e Compra relacionada ao exercício de preferência, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.

Comissão: Além do valor do arremate, ao exercer a preferência, o Fiduciante também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de **24h**. O Fiduciante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalmazuk.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. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

6. DIREITO DE PREFERÊNCIA: 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, através do e-mail direitodepreferencia@portalmazuk.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. Ficará a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso. Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item 8 do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter “ocupado”.

8. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 30 dias, ou, no caso de financiamento bancário, o instrumento particular de financiamento bancário com força de escritura pública deverá ser firmado em até 15 dias, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor. O arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura.

Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloeira.

9. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores. (d) Eventuais regularizações de referido imóvel que se façam necessárias perante a Prefeitura Municipal e/ou Cartório de Registro de Imóveis competentes; (e) Pela desocupação,

de bens/coisas/pessoas, sendo de sua exclusiva responsabilidade, isentando o Leiloeiro e a VENDEDORA de quaisquer responsabilidades. A VENDEDORA não se responsabilizará por quaisquer débitos de consumo, tais como água, energia elétrica, gás e outros similares, independentemente do período em que tenha ocorrido o respectivo fato gerador.

10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento do valor da arrematação em até 24 horas após o término do leilão resultará em uma multa de 20% sobre o valor da arrematação a ser paga ao vendedor, além de 5% ao leiloeiro, independente de outros interessados adquirirem o imóvel. Caso já tenha sido pago algum valor, o arrematante perderá a integralidade do sinal em favor do vendedor, bem como a comissão do leiloeiro.

Essa penalidade aplica-se independentemente do motivo alegado para a desistência, sendo destinada a ressarcir o vendedor pelos prejuízos. O imóvel será liberado para nova venda. 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. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

11. EVICÇÃO DE DIREITOS: O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

12. AÇÕES JUDICIAIS: Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site www.portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: A falta de utilização pelo vendedor, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

14. FORO: 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.

15. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para dúvidas ou maiores informações: pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.