

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

MARINA LIMA ZYLBERSTAJN, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 1563, com escritório à Rua Sebastião Aniceto de Jesus Lins, nº 1273/1177, Jardim Elisa, Embu das Artes/SP, autorizada pela atual Credora Fiduciária **NM VOLPI MORTGAGE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 52.756.013/0001-99, com sede em São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Compra e Venda e Financiamento Imobiliário com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, nº 0056024885/SHO, de 24 de junho de 2024, com os Fiduciários **SERGIO HENRIQUE OLIVEIRA RIBEIRO**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 3.445.618-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 319.397.748-96, e sua cônjuge **EVELINE NASSIMBENI RIBEIRO**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 41.039.758-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 353.566.758-52, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São Paulo/SP, e como Codevedores solidários **S.H. - ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.421.493/0001-07, com sede em São Paulo/SP, neste ato representada por **SERGIO HENRIQUE OLIVEIRA RIBEIRO**, já qualificado, e **LINEAR FITNESS ACADEMIA LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 21.503.407/0001-01, com sede em São Paulo/SP, representada por **SERGIO HENRIQUE OLIVEIRA RIBEIRO**, já qualificado, todos 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 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: Apartamento duplex nº 251, localizado nos 25º e 26º pavimentos do Setor Residencial 1 – Torre A, do Condomínio Balkon Campo Belo, situado na Rua Doutor Jesuíno Maciel, nº 685, Campo Belo, São Paulo/SP, com direito a 4 (quatro) vagas de garagem indeterminadas e um depósito. Área privativa: 369,81m², Área total: 651,303m². Imóvel objeto da matrícula nº 309.091 (CNM 111252.2.0309091-32) do 15º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. 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 desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira.

3. DATAS E VALORES DOS LEILÕES:

>1º Leilão: 14/09/2026, às 10:00 h. Lance mínimo: R\$ 7.902.031,25.

>2º Leilão: 21/09/2026, às 10:00 h. Lance mínimo: R\$ 8.765.632,73.

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate: À vista, dentro do prazo de 24h, contados da data da comunicação da homologação da venda;

Financiamento Bancário, (consultar o vendedor das condições) e o saldo financiado com a Volpi, e estará sujeita à análise de crédito à critério da Credora Fiduciária. Haverá necessidade de apresentação da Carta de Crédito aprovada pela instituição bancária no ato da arrematação. Na hipótese da Carta de crédito não contemplar o preço total do Imóvel, fica esclarecido que o saldo remanescente deverá ser pago à vista por meio de recursos próprios. Até a data de assinatura do contrato de financiamento o preço será corrigido pelo IPCA (IBGE) com acréscimo de juros remuneratórios de 12% ao ano, desde a data do leilão até a data de pagamento; A Volpi se propõe a realizar os trâmites necessários para financiar a aquisição, devendo os proponentes acessar a página www.volpi.tech e aprovar seu crédito, indicando o leilão que desejam utilizar a carta de crédito a ser obtida;

Consórcio, estará sujeita à análise de crédito à critério da Credora. Haverá necessidade de apresentação no ato de arrematação da Carta Contemplada pela instituição. Na hipótese da Carta não contemplar o preço total do Imóvel, fica esclarecido que o saldo remanescente será pago à vista por meio de recursos próprios. Até a data de assinatura da escritura definitiva o preço será corrigido pelo IPCA (IBGE) com acréscimo de juros remuneratórios de 12% ao ano desde a data do leilão até assinatura do instrumento.

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.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.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. 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 ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 60 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, que será responsabilidade do arrematante. 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 ônus ou pendências de natureza registral (tais como gravames, ações, penhoras e indisponibilidades), desde que apontados na descrição do lote específico. Para efeitos deste item, os encargos aqui mencionados referem-se exclusivamente a ônus e pendências de natureza registral específicas do imóvel; os débitos tributários, condominiais e demais despesas correntes são regidas pelo item 9 abaixo, sendo de responsabilidade do arrematante independentemente de constarem na descrição do lote. 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 será responsável, de forma integral e irrestrita, pelo pagamento de todos os débitos, tributos, taxas, contribuições, despesas condominiais e demais encargos de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, sejam eles anteriores ou posteriores à data da arrematação, ainda que lançados ou constituídos em nome do credor fiduciário ou de seus antecessores na cadeia dominial, e independentemente de estarem expressamente indicados na descrição do lote ou neste edital, incluindo, sem limitação: (a) impostos (tais como IPTU), taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que lhe sejam inerentes, inclusive despesas de condomínio, foros e laudêmos; (b) despesas com manutenção, conservação, reparação e segurança do imóvel, bem como as medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) despesas com construções, reformas e demolições realizadas no imóvel, e a obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá providenciar, às suas expensas, a alteração de titularidade perante os órgãos públicos e concessionárias de serviços, passando a responder integralmente por todas as obrigações relativas ao imóvel, e arcando com tais obrigações em seus respectivos vencimentos.

10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: 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. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

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. 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.

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.