

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316, Conjunto 62, Higienópolis, São Paulo/SP, autorizada pela Credora Fiduciária **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, com sede em São Paulo/SP, na qualidade de Agente Fiduciário, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, formalizado em 05 de agosto de 2020 e seus posteriores aditamentos, na qual figura como Fiduciante **RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 02.964.887/0001-63, com sede em São Paulo/SP, respectivamente, já qualificados na citada Escritura, 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 DOS IMÓVEIS:

LOTE 001

O Apartamento Duplex sob nº 64, localizado no 5º andar e complemento na cobertura, do Edifício Casablanca, situado no Largo do Jatobá, nº 321, CEP 11262-123, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano da Comarca de Bertioga, tendo a área real privativa de 412,21 m², a área real comum de divisão não proporcional de 104,44 m² e a área real comum de divisão proporcional de 214,27 m², perfazendo a área real total de 730,92 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,798769%, confrontando pela frente de quem estando no Largo do Jatobá olha para o Edifício, parte com o apartamento nº 53 do andar, parte com o apartamento nº 54 do andar e parte com o hall social nº 02, comum também aos apartamentos de nºs 53 e nº 54 do mesmo andar, do lado direito com o apartamento nº 53 do andar, do lado esquerdo com o apartamento nº 54 do andar e nos fundos, parte com o apartamento nº 53 do andar e parte com o apartamento nº 54 do andar. É complementado com dependências no pavimento superior, de cobertura, com acesso também por escada interna cujas confrontações são de quem estando no largo do Jatobá olha para o Edifício, pela frente, parte com a área livre do condomínio, parte com hall social e de serviço, do lado direito com o apartamento nº 61 do mesmo andar, do lado esquerdo e nos fundos com a área livre do condomínio. A área real comum de divisão não proporcional retro indicada, refere-se à parte do hall social de entrada nº 2, do 5º pavimento, comum também aos apartamentos de nºs 53 e nº 54, a totalidade do hall de serviço nº 2 do pavimento de cobertura e a totalidade do hall social nº 2 do pavimento de cobertura, sendo atribuída, assim, a este apartamento de nº 61, a área de 7,36 m², bem como à quatro vagas simples para automóveis de passeio, médios ou pequenos, localizadas no subsolo do Edifício, com área de 24,27 m² cada uma, numeradas tão somente, para fins de disponibilidade e registro com os nºs 13, nº 14, nº 15 e nº 16 respectivamente. Cabe ainda ao apartamento nº 64 o direito de utilização de 01 (um) depósito sob nº 22, situado em área real comum de divisão proporcional do Edifício e localizado no subsolo do mesmo. **Imóvel objeto da matrícula nº 1.609 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bertioga/SP.** Inscrição cadastral sob o nº de contribuinte 97.146.002.022, com propriedade consolidada conforme Av.05/M.1.609, em 18/05/2026. Consta na **Av.03**, Indisponibilidade de bens em face da antiga proprietária, a saber: RS Morizono Empreendimento e Participações Ltda, cuja responsabilidade por requerer o cancelamento será do adquirente.

Observação: Imóvel Desocupado. Visitação mediante prévio agendamento com o Leiloeiro.

Fração ideal que corresponde a 6,798769% de 889,80m² da matrícula nº 499 - ÁREA PI-12, do Módulo 7, do loteamento denominado Riviera De São Lourenço, no perímetro urbano da Comarca de Bertioga/SP, privativa dos lotes CA, CB, CC, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP e CQ da quadra "C", do módulo 7 e lotes DA, DB e DC da quadra "D" do módulo 7 e lotes EA, EB, EC e ED da quadra "E", do módulo 7, com seus limites e confrontações mais bem descritos na referida matrícula. **Imóvel objeto da matrícula nº 499 do Oficial de Registro de Imóveis de Bertioga/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, com propriedade consolidada conforme Av.164/M.499, em 18 de maio de 2026. Consta na **Av.28**, Indisponibilidade de bens em face da antiga proprietária, a saber: RS Morizono Empreendimento e Participações Ltda, cuja responsabilidade por requerer o cancelamento será do adquirente.

Observação: (I) Somente será levado à leilão a fração de 6,798769% do imóvel matriculado sob nº 499 perante o Oficial de Registro de Imóveis de Bertioga, conforme Av.164 de referida matrícula. (II) O comprador se compromete a verificar junto à SPU, a eventual necessidade de regularização caso o imóvel seja foreiro a marinha. (III) A fração do Imóvel

objeto de leilão se consubstancia em um espaço de convivência e lazer, cuja propriedade e posse são compartilhados com outros coproprietários.

>1º Leilão: **05/10/2026**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **14.000.000,00**.

>2º Leilão: **20/10/2026**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **8.637.287,21**.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No Segundo Leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate: Somente à vista, dentro do prazo de **24h do encerramento do leilão, por meio de TED ou PIX.**

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 do encerramento do leilão**, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pela leiloeira. 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@portalzuk.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 dos imóveis 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 aos imóveis, 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, se for o caso, as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, incluindo mas não se limitando a eventuais multas e/ou indenizações decorrentes da rescisão contratual pelo arrematante dos contratos de locação vigentes, 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.

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.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes, além do registro da escritura de venda e compra acima já especificado, a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sendo que referido prazo será contado da data de lavratura da escritura de venda e compra ou instrumento cabível. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda dos imóveis, sem prejuízo de outras perdas e danos as quais tenha dado causa.

9. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre os imóveis após a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços no prazo acima estabelecido, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas aos imóveis, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis 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 dos imóveis e reparações, segurança dos imóveis e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar nos imóveis 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. Existe débito condominial que já tem acordo de pagamento pelo agente fiduciário, no valor de R\$ 434.279,00, que será pago em 10 (dez) parcelas a partir de 01/10/26. Constan débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2024, 2025 e 2026 no valor de R\$ 37.207,26, R\$ 28.203,81 e R\$ 20.657,45, respectivamente (até a data 24/08/2026). Os referidos débitos condominiais e de IPTU serão de responsabilidade do Vendedor.

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, inclusive eventuais perdas e danos, 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.