

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 Credor Fiduciário **DEL MONTE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.605.855/0001-50, com sede em Curitiba/PR, administrado pela **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 39.669.186/0001-01, com sede em Curitiba/PR, nos termos da Escritura Pública, lavrada em 18/08/2014 (Livro 3272, págs. 002 – 12º T.N. de São Paulo/SP), na qual figuram como Devedora/Fiduciante **MASSA FALIDA DE CONSTRUTORA E INCORPORADORA ATLÂNTICA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.756.995/0001-00, representada por sua Administradora Judicial, **EXPERTISEMAIS SERVIÇOS CONTÁBEIS E ADMINISTRATIVOS**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.615.744/0001-49, com sede na Rua do Paraíso nº 45, conjunto 71, Paraíso, São Paulo/SP, CEP 04103-000, 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: Conjunto comercial (escritório) sob nº 111, localizado no 11º andar do "Centro Empresarial Turiassú", situado na Rua Turiassú nº 591, no 19º Subdistrito – Perdizes, com a área privativa de 31,600m², a área comum coberta de 38,758m², a área comum descoberta de 7,477m², perfazendo a área total de 77,835m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,6264% no terreno, cabendo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga para estacionamento de um automóvel de passeio, na garagem coletiva do edifício, em lugar individual e indeterminado, com auxílio de manobrista. **Imóvel objeto da matrícula nº 125.583 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

A operação garantiu originariamente a obrigação contraída no montante de R\$ 840.712,20, distribuída formalmente em garantia concomitante sobre 3 (três) conjuntos comerciais, conforme escritura de alienação fiduciária livro 3272, fls. 002 de 18 de agosto de 2014, atribuindo-se a cada unidade o valor venal de garantia pactuado de R\$ 250.000,00.

A averbação da consolidação da propriedade em favor do Credor Fiduciário foi devidamente assentada na matrícula sob o nº 125.583 na data de 27 de agosto de 2026, após o trânsito em julgado de sentença que julgou integralmente improcedentes os pedidos formulados nos autos da Ação Ordinária sob o nº 1065209-31.2016.8.26.0100.

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: 19/10/2026, às 10:00 h. Lance mínimo: R\$ 305.700,00

>2º Leilão: 20/10/2026, às 10:00 h. Lance mínimo: R\$ 590.712,20

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate: Somente à vista, dentro do prazo de 24h.

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@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 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.

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 leiloaria.

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.

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. DA EXECUÇÃO EM ATOS SUCESSIVOS E DO SALDO REMANESCENTE

Declara-se expressamente que a excussão objeto deste instrumento integra procedimento de execução em atos sucessivos sobre garantias plurais vinculadas à mesma relação de crédito, nos termos do art. 27-A da Lei Federal nº 9.514/1997, inexistindo vinculação individual originária que limite a satisfação creditícia à avaliação de um único imóvel.

O produto integral obtido com a arrematação ou eventual aceitação de lance no âmbito dos leilões ora deflagrados será imputado no abatimento da dívida global remanescente. Subiste de forma integral e inalterada a responsabilidade pela continuidade de cobrança do saldo remanescente pelo valor de R\$ 285.012,2,¹ a ser perseguido pelo Credor Fiduciário mediante a consolidação e subsequente excussão da garantia imobiliária remanescente na escritura de alienação fiduciária livro 3272, fls. 002 de 18 de agosto de 2014.

A arrematação do imóvel aqui discriminado e a imputação do respectivo produto financeiro não importarão em exoneração de obrigação e não constituirão, sob qualquer hipótese, outorga de quitação da dívida total.

15. DA NÃO ATUALIZAÇÃO DOS VALORES

Fica expressamente consignado que o valor do imóvel fixado em R\$ 305.700,00, foi atualizado com base no valor médio de mercado e da obrigação solvenda residual apurada em R\$ 590.712,20, ficou mantida congelada e sem a incidência de fatores de atualização monetária, juros e multas moratórias decorrentes do tempo decorrido, em observância estrita aos seguintes fundamentos:

- a. Inexistência de cláusula resolutiva ou convenção de reajuste periódico do valor do imóvel para fins expropriatórios no bojo do instrumento de garantia originário;
- b. Mera liberalidade operacional do Credor Fiduciário em razão da longa e involuntária suspensão dos atos expropriatórios promovida por demandas judiciais intentadas por terceiros, julgadas inteiramente improcedentes e transitado em julgado;

¹ Diz respeito a dedução do valor do imóvel objeto deste edital (R\$ 305.700,00) pelo valor da dívida R\$ 590.712,20.

16. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento. de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

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