

LEILÃO DE IMÓVEIS UNIPROPERTIES - 10/02/2023

Anexo I

LOTE 001 ARAUCÁRIA/PR - Área de Terreno localizada na Rodovia do Xisto, BR-476, lugar denominado Pedrosos, Thomaz Coelho. Área total de terreno: 71.312,00m². Matrícula nº 25.358 do RI local. **Obs.:** Eventual regularização e encargos perante aos órgãos competentes da atualização do logradouro e da numeração predial e demais, correrão por conta do comprador. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 28.000.000,00.**

LOTE 002 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP - Prédio Comercial e respectivo terreno, situado na Francisco Paes, nº 398, esquina com a Rua Antonio Saes nº 220, Centro. Área construída estimada: 227,28m², Área de terreno: 235,62m². Matrículas nº 86.643 do 1º RI local. **Obs.:** As penhoras que constam nas averbações nºs 08, 09 e 11 da referida matrícula, serão devidamente baixadas pelo vendedor. Eventual regularização e encargos perante aos órgãos competentes da divergência da área construída lançada no IPTU, com a apurada no local e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 950.000,00.**

LOTE 003 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 1003, localizado no 10º pavimento do *CONDOMÍNIO SP NEXT HOME*, Setor Residencial, com direito ao uso de 01 vaga, localizada na garagem coletiva do condomínio, situado na Rua Brigadeiro Tobias, nºs 600 a 624 e Rua Washington Luís, nº 98, Bairro Centro. Área total: 81,902m², Área privativa: 40,500m². Matrícula nº 97.391 do 5º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 400.000,00.**

LOTE 004 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 1911, localizado no 19º pavimento do *CONDOMÍNIO SP NEXT HOME*, Setor Residencial, com direito ao uso de 01 vaga, localizada na garagem coletiva do condomínio, situado na Rua Brigadeiro Tobias, nºs 600 a 624 e Rua Washington Luís, nº 98, Bairro Centro. Área total: 76,143m², Área privativa: 36,820m². Matrícula nº 97.479 do 5º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 400.000,00.**

LOTE 005 BARUERI/SP - Terreno constituído de parte do imóvel denominado Pedra Rachada ou Campo de Passagem, situado na Estrada Velha de Itu, Vila Márcia São Luiz. Área total de terreno: 213.631,00m². Matrícula nº 59.034 do RI local. **Obs.:** Apuração de eventual condição de imóvel foreiro, inclusive débitos e regularizações, correrão por conta do comprador. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro **Lance Inicial: R\$ 78.000.000,00.**

LOTE 006 ITU/SP - Imóvel rural denominado Sítio Zizi (Gleba A, do Sítio Aloama), situada na Rodovia Deputado Archimedes Lammoglia, alça de acesso KM 14,5, Bairro do Varejão. Área total: 32.405,09m² (conforme av. 03). Cadastrado no INCRA sob nº 632.058.527.742-4, NIRF nº 5.436.367-5. Matrícula nº 20.379 do RI local. **Obs.:** Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF), atual numeração do INCRA, Área de Reserva Legal e demais regularizações, correrão por conta do arrematante. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 5.900.000,00.**

LOTE 007 RIBEIRÃO PRETO/SP – Terreno Urbano denominado Sítio Pau D’Alho, situado na Rodovia Anel Viário, Km 325. SICAR-SP: 35434020183289; INCRA: 613.088.001.295-1; NIRF: 0.767.622-0. Contribuinte nº 371.229 e 371.228. Área de terreno: 3,745ha. Matrículas nºs 186.155 e 186.156 do 1º RI local. **Obs.:** Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF), atual numeração do INCRA, Área de Reserva Legal e demais regularizações, correrão por conta do arrematante. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 6.800.000,00.**

LOTE 008 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 212, localizado no 2º pavimento do *CONDOMÍNIO SP NEXT HOME*, Setor Residencial, com direito ao uso de 01 vaga, localizada na garagem coletiva do condomínio, situado na Rua Brigadeiro Tobias, nºs 600 a 624 e Rua Washington Luís, nº 98, Bairro Centro. Área total: 81,902m², Área privativa: 40,500m². Matrícula nº 97.286 do 5º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 400.000,00**

LOTE 009 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 213, localizado no 2º pavimento do *CONDOMÍNIO SP NEXT HOME*, Setor Residencial, com direito ao uso de 01 vaga, localizada na garagem coletiva do condomínio, situado na Rua Brigadeiro Tobias, nºs 600 a 624 e Rua Washington Luís, nº 98, Bairro Centro. Área total: 81,902m², Área privativa: 40,500m². Matrícula nº 97.287 do 5º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 400.000,00**

LOTE 010 SANTOS/SP – Prédio e respectivo terreno, situado na Praça Rui Barbosa, nº 26 e 27 e Rua Amador Bueno, nº 37, constituído de um edifício com pavimento térreo, contendo loja, 3 andares e sótão, Centro. Área construída (aproximada): 2.296,41m² (IPTU), Área de terreno: 1.135,74m² (IPTU). Matrículas nºs 25.092 e 41.159 do 1º RI local. **Obs.:** Área construída não averbada no cartório de registro. Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de área total de terreno e área total construída, que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e a averbada no RI, correrão por conta do arrematante; **(ii)** Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 3.500.000,00**

LOTE 011 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Maristela, integrante do Conjunto Residencial Jardim Villa Rica, situado na Avenida Paula Ferreira, nº 89, Freguesia do Ó, e uma vaga indeterminada na garagem localizada no 1º e 2º subsolos. Área total: 113,264m² (Apto), 26,51m² (Vaga); Área privativa: 74,4725m² (Apto). Matrículas nºs 74.541 e 74.542 do 8º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. **Lance Inicial: R\$ 390.000,00**

EDITAL DE LEILÃO

A proprietária, **UNIPROPERTIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.989.758/0001-58, com sede em Barueri/SP, doravante denominados simplesmente **VENDEDORA**, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **10/02/2023**, a partir das **10:00** horas e será realizado na Av. Angélica nº 1.996, 6º andar, São Paulo/SP e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site portalzuk.com.br. Sobrevindo lance nos 2 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 2 (dois) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DA COMITENTES VENDEDORA

4.1. A **VENDEDORA**, legítima proprietária, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se a **VENDEDORA**, o direito de liberar ou não os imóveis, pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério da **VENDEDORA**. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. A **VENDEDORA**, irá analisar a maior oferta recebida pelos lotes, e, em até 07 (sete) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá aos arrematantes, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis, perante os órgãos competentes.

5.4. Os imóveis serão vendidos em caráter **"AD CORPUS"**, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. Os arrematantes, adquirem os imóveis como eles se apresentam, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas dos imóveis apregoados.

5.6. Os interessados deverão 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.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade dos arrematantes.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA**, para fins de concretização da transação.

5.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por meio de depósito ou, TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pela **VENDEDORA**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. *À Vista*, na lavratura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de 30 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. Os arrematantes, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, *dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda*, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre esse valor, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. A **VENDEDORA** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com os arrematantes, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da **VENDEDORA**.

8.4. A **VENDEDORA** se obriga a fornecer aos arrematantes, ficha de matrícula dos imóveis, atualizadas, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade dos arrematantes, todas as providências e despesas necessárias, à transferência dos imóveis, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente a **VENDEDORA**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência dos arrematantes, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para 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, além da inclusão dos arrematantes nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. A comitente **VENDEDORA** responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo da **VENDEDORA**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade da **VENDEDORA** pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelos arrematantes, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IGP-M/FGV.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. As posses direta ou indireta dos imóveis serão transmitidas aos arrematantes, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta dos arrematantes.

11.3. A falta de utilização pela **VENDEDORA**, 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.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 3003-0677 ou por escrito, via e-mail contato@portalzuk.com.br.

11.5. 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.