

LEILÃO DE IMÓVEIS – EM 08/12/2023

Anexo I

LOTE 001 TRÊS LAGOAS/MS – Casa, situada na Rua Advogado Sabino José da Costa, nº 2395, Lote 11 da Quadra M, Jardim Mirassol. Área Construída: 207,41m², Área de Terreno: 500,00m². Matrícula nº 32.166 do 1º RI local. **Obs.:** Eventual necessidade de regularização/averbação da numeração predial, correrá por conta do adquirente. Alteração da razão social na matrícula está sendo providenciada pelo vendedor, sem prazo determinado para conclusão. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R\$ 309.000,00**

- Creditas

LOTE 002 SÃO PAULO/SP – Apartamento nº 42, localizado no 4º andar da Torre 2, do Residencial Supreme, situado na Rua Estela Borges Morato, nº 618, Vila Siqueira, com direito ao uso de uma vaga de garagem. Área Privativa: 47,12m², Área Total: 84,05m². Matrícula 169.706 do 8º RI Local. **Obs.:** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R\$ 247.500,00**

- Creditas

LOTE 003 RIO DE JANEIRO/RJ – Sala Comercial nº 925, localizada no Edifício Avenida Central, situado na Avenida Rio Branco, nº 156, Vila da Penha. Área Privativa estimada: 32,00m². Matrícula 15.577-2-AE do 7º RI Local. **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Alteração da razão social na matrícula está sendo providenciada pelo vendedor, sem prazo determinado para conclusão. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência das áreas lançadas no IPTU, com as apuradas no local e averbadas no RI, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R\$ 103.500,00**

- Creditas

EDITAL DE LEILÃO

DORA PLAT, brasileira, casada, Leiloeira Oficial devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 744, portadora do CPF/MF nº 070.809.068-06, com endereço de e-mail dplat@portalzuk.com.br ("LEILOEIRO"), devidamente autorizada pelos vendedores, **CREDITAS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E SERVIÇOS DE REFORMA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 36.281.535/0001-25, com sede na Cidade de São Paulo/SP, doravante designados **VENDEDORES**, representados nos termos de seu Contrato Social, legítimos proprietários, tornam público, que venderão 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: portalzuk.com.br, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **08/12/2023**, a partir das **11:30** horas e será realizado à Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP, e estará a cargo da Leiloeira **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 DOS COMITENTES VENDEDORES

4.1. Os **VENDEDORES**, legítimos proprietários, declaram 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, estejam informados 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 os **VENDEDORES**, 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 dos **VENDEDORES**. Os valores atribuídos para o lance inicial do lote, não necessariamente são o preço mínimo de venda. Os **VENDEDORES**, irão analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 30 (trinta) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

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

5.3. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

5.4. O imóvel será vendido em caráter “*AD CORPUS*”, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apregoado.

5.6. Os interessados deverão 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.

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 do arrematante.

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 pelos **VENDEDORES**, 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 pelos **VENDEDORES**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. À Vista, com pagamento no prazo de 3 (três) dias úteis, contados a partir da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.

6.2. Parcelamento, com entrada mínima de 21%, com pagamento em até 3 (três) dias úteis, contados a partir da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1., e saldo em 3x corrigidos pelo IGP-M.

6.3. Financiamento, com entrada mínima de 25%, com pagamento em até 3 (três) dias úteis, contados a partir da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1. Não há garantia de aprovação, uma vez que será feita a análise junto ao banco (de escolha do arrematante com a concordância do vendedor). A taxa de juros e indexador será apresentada mediante a análise do banco, dentro dos padrões e limites liberados de acordo com o perfil do arrematante. Sugere-se que o interessado possua uma análise de crédito pré-aprovada junto ao banco de sua escolha. Toda assessoria em relação a essa intermediação com os bancos será feita pela Creditas, desde a parte de análise, envio de documentação, aprovação junto aos bancos, assinatura do instrumento e registro. Não haverá nenhum custo adicional por esse serviço.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, 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

8.1. Casos à vista: A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. Casos parcelados e financiados: A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por Instrumento Particular cabível, devendo o comprador assinar um Compromisso de Compra e Venda junto aos **VENDEDORES**, após a homologação da venda.

8.3. Os **VENDEDORES** deverão lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 90 (noventa) 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.

8.4. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, 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 dos **VENDEDORES**.

8.5. Os **VENDEDORES** se obrigam a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.6. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente aos **VENDEDORES**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, 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 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9.1.1 A multa descrita no item 9.1, bem como qualquer ônus ensejado pelo inadimplemento, serão única e exclusivamente de responsabilidade do **ARREMATANTE**.

9.2 Na hipótese mencionada no item 9.1 acima, ficam os **VENDEDORES** isentos de quaisquer responsabilidades advindas da desistência e/ou inadimplência da arrematação do imóvel.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento do valor total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

10.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

10.3. A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pelos VENDEDORES ou a adjudicação em favor dos VENDEDORES, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pelos VENDEDORES os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

10.4. A falta de utilização pelos **VENDEDORES**, 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.

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

10.6. 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.