

LEILÃO Nº 2024/000001

SUMÁRIO DO EDITAL PARA VENDA DE IMÓVEL

1. OBJETO:	Alienação dos bem(ns) imóvel(is) descritos no anexo 05 do presente edital.		
2. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO/ INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES			
Data:	21/03/2024	Hora:	14:00
Modalidade:	(X) online: https://www.portalmazuk.com.br/		() presencial: [endereço leiloeiro oficial]
Modo de Disputa	(X) Aberto () Fechado	Tipo:	Maior Oferta de Preço (Lance)
3. LEILOEIRO(A) OFICIAL ["LEILOEIRO"]			
Nome:	Dora Plat	CPF:	070.809.068-06
Inscrição na Junta Comercial (UF):	SP	Nº da Inscrição:	744
Preposto::		CPF:	
Telefone:	(11) 30030-677	E-mail:	dplat@portalmazuk.com.br
Endereço:	Rua Minas Gerais, Conj - 62, 316, Higienópolis	Complemento:	
Cidade/UF:	São Paulo/SP	CEP:	01244-010
4. PORTAL DE IMÓVEIS			
a. Portal de imóveis disponíveis para venda, desenvolvido e mantido por Resale Tecnologia e Serviços S/A: www.resale.com.br			
5. FORMA DE PAGAMENTO			
(X) À Vista	100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)		
() Financiamento imobiliário			
6. ELEIÇÃO DO FORO			
Fica eleito o foro da cidade de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital.			

São Paulo/SP, 28 de Fevereiro de 2024.

Dora Plat

Portal Zuk

1. ÍNDICE:

ITEM ASSUNTO

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES
2. MODO DE DISPUTA
3. TIPO
4. OBJETO
5. PREÇO MÍNIMO
6. COMISSÃO DO LEILOEIRO
7. REFERÊNCIA DE TEMPO
8. HABILITAÇÃO
9. PROPOSTA
10. LANCES VIA INTERNET
11. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME
12. CRITÉRIOS DE JULGAMENTO
13. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO
14. FORMALIZAÇÃO
15. DESISTÊNCIA
16. MULTA
17. OUTRAS CONDIÇÕES

2. ANEXOS AO EDITAL:

Anexo 01: Relação de Documentos;
Anexo 02: Termo de Desistência;
Anexo 03: Relação dos Imóveis.

EDITAL

BANCO MASTER S.A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 33.923.798/0001-00, com sede na Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Praia de Botafogo, no 228, sala 1702, Botafogo, por meio da utilização de recursos de tecnologia da informação–INTERNET, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este processo de alienação na forma abaixo, utilizando-se do critério de julgamento de maior oferta de preço, para venda dos imóveis relacionados no Anexo 05, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO**, de acordo com os termos deste Edital.

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 O Leilão será realizado em sessão pública, admitindo-se exclusivamente lances via INTERNET, mediante condições de segurança, criptografia e autenticação, em todas as suas fases conforme previsto no **item 11** deste Edital. A sessão pública para a disputa dos lances, dirigida pelo **LEILOEIRO** indicado no sumário deste edital, será realizada de acordo com as regras do presente Edital e seus Anexos, data e hora descritos no Sumário do Edital.
- 1.2 Os trabalhos serão conduzidos pelo **LEILOEIRO**, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados/transferidos para o aplicativo constante da página do leiloeiro ou realizados diretamente no **Portal**.
- 1.3 As informações acerca dos imóveis disponíveis para lances estarão disponíveis para consulta no website do **LEILOEIRO** e também no **Portal** (24x7).
- 1.4 Quando estiverem desocupados, os imóveis, sem prejuízo da exposição virtual poderão ser vistoriados pelos interessados, que, para esse fim, deverão entrar em contato com o **LEILOEIRO** para agendamento de visita ao bem interessado.

2. MODO DE DISPUTA

- 2.1 Conforme descrito no Sumário do Edital.

3. TIPO

- 3.1 Conforme descrito no Sumário do Edital.

4. OBJETO

- 4.1 O objeto do presente Edital é o procedimento para alienação de Bens Imóveis não de uso (*ad corpus*) de propriedade ou gestão da cobrança do **VENDEDOR**, relacionados e descritos no **Anexo 3** deste Edital.
- 4.2 Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 3** do presente Edital possuem matrícula registrada em nome do **VENDEDOR**.

- 4.3 Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 3** do presente Edital serão ofertados na situação jurídico/processual em que se encontram, assumindo, o **ARREMATANTE**, de modo expresso, os riscos correspondentes a todas as pendências judiciais e/ou administrativas incidentes sobre os bens imóveis, respondendo o **VENDEDOR** pela evicção de direito na forma da lei.
- 4.4 O **ARREMATANTE** ficará responsável pelas providências judiciais e administrativas referentes ao imóvel, ficando, também, sob sua responsabilidade a regularização do bem perante os órgãos competentes, tais como, Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, INCRA, Receita Federal, entre outros, bem como adoção de medidas para desocupação do imóvel, se for o caso, eximindo o **VENDEDOR** de quaisquer ônus e providências para a regularização.
5. **PREÇO MÍNIMO**
- 5.1 Os preços mínimos dos bens encontram-se discriminados no **Anexo 3**. Os bens serão leiloados em lotes e vendidos a quem oferecer **MAIOR LANCE**, igual ou superior ao lance mínimo, conforme **item 5** do Sumário deste Edital e conforme contido no **subitem 12.1 do corpo do Edital**, sempre condicionado à aprovação pelo **VENDEDOR** do lance vencedor após o leilão.
- 5.2 O **VENDEDOR** não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.
6. **COMISSÃO DO LEILOEIRO**
- 6.1 O **ARREMATANTE** pagará ao leiloeiro oficial, a título de comissão, a importância correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.
- 6.1.1 No presente leilão, o **ARREMATANTE** deverá efetuar o respectivo pagamento em conta corrente a ser informada pelo leiloeiro, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 15** deste Edital.
- 6.2 O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.
7. **REFERÊNCIA DE TEMPO**
- 7.1 Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília – DF, sendo que nas localidades onde houver diferença de fuso horário, o horário adotado será o do local da realização do leilão, dessa forma serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.
8. **HABILITAÇÃO**
- 8.1 A habilitação dar-se-á pelo pagamento da quantia descrita no **item 6** deste Edital.
9. **PROPOSTA**
- 9.1 A forma de pagamento seguirá a descrita no **item 5** do Sumário do Edital.
- 9.2 A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos.

- 9.3** O **ARREMATANTE** vencedor deverá encaminhar ao e-mail do **LEILOEIRO**, descrito no Sumário deste Edital, os documentos que constam do **Anexo 01**, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 15** deste Edital.
- 9.3.1** Apresentação da proposta constando o valor do lance ofertado e declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, se for o caso, conforme **Anexo 01**.
- 9.3.2** Apresentação de documento de instituição financeira comprovando que possui linha de crédito pré-aprovada, quando optante de financiamento imobiliário.
- 9.3.3** Apresentação dos documentos que constam do **Anexo 01**.
- 9.3.4** Quando ocorrer alteração da proposta inicial, em virtude de modificações nos valores financiados, da linha de crédito, o **ARREMATANTE** deverá assinar aditivo de sua proposta com as devidas atualizações.
- 9.4** O **ARREMATANTE** vencedor deverá assinar a Ata de Arrematação, conforme **item 14.1.1** deste Edital, via plataforma de assinatura eletrônica, em até 02 (dois) dias úteis a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 15** deste Edital.

10. LANCES VIA INTERNET

- 10.1** Por questões de *compliance* e controle, somente serão aceitos lances prévios ao Leilão realizados no site do **LEILOEIRO**.
- 10.1.1** Ficam expressamente vedados lances prévios realizados por e-mail, correio ou pessoalmente no escritório do **LEILOEIRO**.
- 10.2** O **ARREMATANTE** que tiver seu lance declarado vencedor, deverá depositar o valor referente à comissão do leiloeiro em conta corrente a ser informada pelo **LEILOEIRO**, até o primeiro dia útil após o envio dos dados bancários.
- 10.2.1** A não realização do pagamento da comissão do **LEILOEIRO** nos prazos estabelecidos neste Edital serão considerados como desistência, conforme **item 15** deste Edital, e o **ARREMATANTE** será responsabilizado pela não concretização do negócio.
- 10.2.2** Independente do prazo do depósito citado no *caput* deste item, o **ARREMATANTE** deve cumprir o prazo estabelecido nos **itens 9.3 e 9.4** deste Edital para encaminhamento e assinatura dos documentos.
- 10.2.3** Em nenhuma hipótese, o **VENDEDOR** se responsabilizará por qualquer defeito ou impossibilidade de operacionalização do equipamento de telefone ou computador, etc., de quaisquer dos interessados/arrematantes.

11. REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME

- 11.1** O certame será conduzido pelo **LEILOEIRO** indicado no Sumário do Edital, que terá, em especial, as seguintes atribuições:
- a) acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;
 - b) responder às questões formuladas pelos ofertantes durante o certame;
 - c) conduzir os procedimentos relativos aos lances;
 - d) declarar o vencedor;
 - e) elaborar a ata da sessão.
- 11.2** Os lances deverão ser ofertados pelos interessados ou seus legítimos representantes.

- 11.3** Considerar-se-á legítimo representante do **ARREMATANTE**, nos leilões e nas demais ocasiões relativas a este processo, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório ou instrumento público de procuração.
- 11.3.1** No caso de pessoas jurídicas, o instrumento público ou particular de procuração deverá ser acompanhado de cópia do estatuto ou contrato social em vigor comprovando a capacidade de o signatário nomear procurador, e, quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário.
- 11.3.2** Sendo o representante da pessoa jurídica proponente o seu sócio, proprietário, dirigente (ou assemelhado), este deverá apresentar cópia do respectivo Estatuto ou Contrato Social, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.
- 11.4** O credenciamento do proponente e de seu representante legal implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade para realização das transações inerentes ao Leilão.

- Credenciamento para Efetuar Lances na *INTERNET* -

- 11.5** Para efetuar lances, os interessados devem dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas após credenciamento, que deverá ser efetuado até 01 (um) dia antes da realização do Leilão no site do **LEILOEIRO**.
- 11.6** A chave de identificação e a senha terão validade somente para o presente Leilão, sendo canceladas após o evento.
- 11.7** É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao **VENDEDOR** a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

- Participação -

- 11.8** A participação na sessão pública do **Leilão** dar-se-á por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente oferta de lances, via *Internet*, no site do **LEILOEIRO** ou do **Portal**.
- 11.9** A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de todos os termos do presente Edital e seus Anexos, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome em qualquer fase da alienação, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras.
- 11.10** A validade da proposta será de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da sessão pública do **Leilão**.
- 11.11** Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do **Leilão**, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

- Abertura -

- 11.12 A partir do horário previsto neste edital, terá início a sessão pública do Leilão, passando o leiloeiro a aceitar lances a partir do preço mínimo ou do maior valor ofertado, conforme o caso.
- 11.13 Aberta a etapa competitiva, os ofertantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances.
- 11.14 Será considerado vencedor o **ARREMATANTE** que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao preço mínimo.
- 11.15 A cada lance ofertado, o participante será imediatamente informado de seu recebimento e respectivo valor.
- 11.16 Só serão aceitos lances cujo valor seja superior ao do último lance que tenha sido anteriormente ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o lote.
- 11.17 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmos valores, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.
- 11.18 Durante o transcurso da sessão pública, os participantes serão informados, em tempo real, do valor do lance. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.
- 11.19 O leiloeiro encerrará a sessão mediante encaminhamento de aviso de fechamento iminente dos lances. Findo o prazo dado, será encerrada a recepção de lances.
- 11.20 O acompanhamento do evento será feito exclusivamente pela *Internet*.
- 11.21 O sistema informará a melhor proposta imediatamente após o encerramento da etapa de lances.

12. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO

- 12.1 No julgamento das propostas, a classificação se dará em ordem crescente dos preços apresentados, sendo considerada vencedora a proposta que cotar o **MAIOR PREÇO**.
- 12.2 Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação, comercial e jurídica, pelo **VENDEDOR** após o Leilão. A negativa de venda pelo **VENDEDOR** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, exceto os indicados no **item 6** acima.
- 12.3 Serão desclassificadas as propostas que:
 - a) não atenderem às exigências contidas neste Edital ou impuserem condições;
 - b) apresentarem o valor total da proposta inferior ao preço mínimo constante do **Anexo 03** deste Edital, para o imóvel pretendido;
 - c) não estiverem acompanhadas de procuração, se for o caso;
 - d) não estiverem acompanhadas dos documentos citados no **Anexo 01**;
 - e) não foram formalizadas pela assinatura da Ata de Arrematação, conforme **item 14.1.1** deste Edital.

13. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

13.1 Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País, conforme **item 5** do Sumário do Edital.

13.2 O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no **item 6** deste Edital.

- PAGAMENTO INTEGRAL POR MEIO DE RECURSOS PRÓPRIOS

13.3 O **ARREMATANTE** vencedor pagará ao **VENDEDOR**, por meio de recursos próprios, a importância correspondente ao valor, conforme indicado no **item 5** do Sumário deste Edital, que deverá ser realizado no prazo de 48 horas contados a partir o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel.

- PAGAMENTO COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

13.4 Mediante o recolhimento do valor correspondente à parcela de recursos próprios, na proporção indicada no **item 5** do Sumário do Edital, no prazo de 48 horas contados a partir o envio do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, nos termos do **item 14.1.2** deste Edital.

13.5 O saldo do preço do imóvel, a ser pago por meio do Financiamento Imobiliário, deverá ser creditado ao **VENDEDOR** em até **135 (cento e trinta cinco)** dias corridos, após a assinatura do contrato descrito no **item 14.1.2** deste edital.

13.6 No pagamento por meio de financiamento imobiliário será de responsabilidade do proponente providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, bem como apresentar proposta, contendo declaração expressa de que tem conhecimento das condições que deverá satisfazer para obtenção do financiamento imobiliário, conforme **Anexo 01**.

13.7 No caso de financiamento imobiliário, o prazo, as modalidades, as condições do interessado, as condições de ocupação do imóvel e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas da instituição financeira escolhida para a concessão do financiamento imobiliário.

13.8 Aqueles interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário deverão dirigir-se às instituições financeiras, em tempo hábil para inteirar-se das condições gerais e habilitar-se ao crédito, antes do prazo estipulado para realização do leilão, além de verificar o limite de crédito disponibilizado para o financiamento.

13.9 No caso de financiamento imobiliário os interessados, obrigatoriamente, deverão ter que comprovar a aprovação prévia do crédito, conforme **item 9.3.2** deste Edital, para apresentação da proposta.

13.10 Para fins de obtenção de financiamento imobiliário, será de responsabilidade do **ARREMATANTE** providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio, tanto documentos do comprador, do **VENDEDOR**, como do imóvel.

13.11 No caso de eventual documento do **VENDEDOR** ou do imóvel que não possa ser produzido por iniciativa própria do **ARREMATANTE**, este poderá solicitar formalmente ao **VENDEDOR**.

13.12 Os documentos listados a seguir são os normalmente solicitados pelas instituições financeiras para a análise de concessão de financiamento imobiliário. Os proponentes deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para a concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se haverá necessidade de documentação não listada nos itens a seguir e que não possa ser produzido por iniciativa própria do **ARREMATANTE**, em caso positivo o interessado deverá verificar junto ao **VENDEDOR** sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito.

13.12.1 Documentos do **VENDEDOR**:

13.12.1.1 CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

13.12.1.2 Certidão negativa de débitos junto ao INSS;

13.12.1.3 Certidão Negativa de débitos de Tributos Federais e Dívida Ativa da União

13.12.1.4 Certidão Negativa de débitos relativos a tributos estaduais;

13.12.1.5 Certidão Negativa de débitos relativos a tributos municipais;

13.12.1.6 CRF – Certificado de Regularidade do FGTS;

13.12.1.7 Ata da Assembleia que elegeu a Diretoria.

13.12.2 Documentos do imóvel:

13.12.2.1 Certidão Negativa de Ônus Reais e Ações Reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;

13.12.2.2 Certidão Vintenária do Imóvel;

13.12.2.3 Certidão Negativa de Tributos Municipais;

13.12.2.4 Declaração de Inexistência de Débito Condominial, assinada pelo síndico, acompanhada de Ata de Assembleia que o elegeu ou cópia do contato com a Administradora do Condomínio, acompanhada de Ata da Assembléia que aprovou a referida empresa.

13.13 Os interessados que desejarem contar com financiamento imobiliário deverão verificar junto à instituição financeira escolhida para concessão do crédito, antes do prazo estipulado para a realização do Leilão, se a documentação citada no **item 13.12** é suficiente. Havendo necessidade de documentação complementar, o interessado deverá verificar junto ao **VENDEDOR** sobre a possibilidade de sua emissão, mediante solicitação formal da instituição financeira concessora do crédito.

13.14 Na existência de algum apontamento em um dos documentos relacionados no **item 13.12**, que venha a ser indicado pela instituição financeira como impeditiva da concessão do financiamento imobiliário o **VENDEDOR** prestará os devidos esclarecimentos à respectiva instituição, caso solicitado formalmente, e em casos de esclarecimentos ou documentos complementares que não possam ser produzidos por iniciativa própria do proponente.

13.15 O **ARREMATANTE** deverá verificar se o **VENDEDOR** e o imóvel, incluindo as condições de ocupação do imóvel, atendem às condições e exigências para obtenção de crédito junto à instituição financeira escolhida, sendo de sua inteira responsabilidade caso o crédito não seja liberado no prazo previsto neste Edital, caracterizando sua desistência nos termos do **item 15**.

- 13.16** O **ARREMATANTE** também deverá atentar-se para os casos de imóveis ocupados, quanto à viabilidade de realização de vistoria no imóvel, item exigido para liberação do financiamento imobiliário, caracterizando em caso de inviabilidade vistoria e, por consequência, não liberação do crédito no prazo previsto neste Edital, sua desistência nos termos do **item 15** deste Edital. O **ARREMATANTE** fica ciente que é sua responsabilidade verificar a viabilidade da realização da vistoria do imóvel antes da apresentação de sua proposta/lance.
- 13.17** A desistência será caracterizada, no caso de proposta para pagamento por meio de financiamento imobiliário quando:
- a. o valor correspondente não seja creditado ao **VENDEDOR**, por qualquer motivo, pela instituição financeira escolhida pelo proponente;
 - b. tendo o proponente o financiamento imobiliário cancelado ou não apresentando as condições exigidas para sua obtenção;
 - c. quando o proponente não efetuar, no prazo previsto, o pagamento do valor total da proposta com recursos próprios.
- 13.18** As tratativas de qualquer assunto referente ao financiamento imobiliário deverão ser negociadas diretamente com a agência da instituição financeira responsável pela operação.
- 13.19** O **ARREMATANTE** vencedor pagará 5% (cinco por cento) sobre o valor líquido da venda, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento, a título de comissão do leiloeiro, sendo que o pagamento da comissão deverá seguir o contido no **item 6** deste edital.

14. DA FORMALIZAÇÃO

- 14.1** A alienação do imóvel relacionado no **Anexo 03** será formalizada mediante:
- 14.1.1** A assinatura da Ata de Arrematação que será assinada eletronicamente pelo **ARREMATANTE** vencedor em até 2 (dois) dias úteis a partir da data do leilão;
- 14.1.2** A assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel;
- 14.1.3** lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra que deverá ser realizada no prazo informado pelo **VENDEDOR**, após a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e a quitação do preço do imóvel, podendo ser prorrogada caso ocorra alguma exigência cartorária adicional ou dificuldade na formalização das assinaturas necessárias.
- 14.2** Na hipótese do pagamento ser efetuado por meio de recursos próprios e financiamento imobiliário, será adotado, na formalização do negócio, o instrumento utilizado pela instituição financeira que conceder o financiamento imobiliário, Instrumento este que deverá ser registrado em até 90 (noventa) dias corridos da assinatura da data do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, sob pena, de não cumprido este prazo, o **ARREMATANTE** ser considerado desistente, conforme **item 15** deste Edital, salvo se outro prazo for indicado, formalmente, pelo **VENDEDOR**. Este prazo poderá ser prorrogado uma vez, por 30 dias, quando solicitado pelo **ARREMATANTE** durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado, aceito pelo **VENDEDOR**.
- 14.2.1** A Escritura Definitiva de Venda e Compra será lavrada no Tabelião de Notas de preferência do **VENDEDOR**, seguido pelo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

- 14.2.2** O **ARREMATANTE** realizará o pagamento das despesas para a lavratura da Escritura Pública Venda e Compra no Tabelião de Notas e do registro no Cartório de Registro Competente por meio de guias, TED ou boleto bancário, conforme exigências do Tabelião de Notas e do Cartório de Registro Competente.
- 14.2.3** Em caso de pagamento por meio de financiamento imobiliário, as ações para o registro poderão ser adotadas pelo **VENDEDOR** ou pela instituição financeira que estiver concedendo o crédito.
- 14.3** Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo ou outras descritas no **Anexo 03**, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, INCRA, Receita Federal e outros) correrão por conta do adquirente, salvo estipulação formal em contrário do **VENDEDOR**.
- 14.4** Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes, respondendo o **VENDEDOR** pela evicção de direito na forma da lei.
- 14.5** Existindo valores não quitados de IPTU e condomínio, o **VENDEDOR** ficará responsável pela quitação dos valores devidos, até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, respondendo o **ARREMATANTE** a partir desse momento.
- 14.6** Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação.
- 14.7** Registrada a Escritura Pública de Venda e Compra, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel, inclusive as descritas no **Anexo 03**, serão atribuídos ao **ARREMATANTE**.
- 14.7.1** O **ARREMATANTE** somente receberá os direitos de posse exercidos pelo **VENDEDOR** sobre o imóvel, após o recebimento do valor total ofertado no lance e a devida lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou do registro do Instrumento de Financiamento, nos casos de financiamento imobiliário, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.
- 14.8** Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, após a habilitação deste conforme **item 8.1** deste Edital, seja por desistência expressa ou por desclassificação, o **VENDEDOR** se reserva o direito de realizar nova alienação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições de preço do primeiro colocado, no prazo referente à forma de pagamento escolhida, mantendo os demais termos deste Edital.
- 14.9** Não ocorrendo o pagamento da quantia correspondente à comissão do leiloeiro, conforme **item 6.1** deste Edital, o **VENDEDOR** se reserva o direito de realizar nova alienação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel, sendo considerado como lance vencedor o valor de oferta do próximo colocado, mantendo os demais termos deste Edital.
- 14.10** Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.
- 14.11** Caso não haja o registro da Escritura Pública Venda e Compra no Cartório de Registro de imóveis, a venda será desfeita, os valores pagos pelo **ARREMATANTE** a

título de comissão do leiloeiro, quando for parte em contrato específico, e o valor formalmente acordado em instrumento próprio pelo **VENDEDOR** sobre o valor integral do lance vencedor pago ao **VENDEDOR** serão convertidos em multa, sem prejuízo de demais penalidades acordadas no Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel.

15. DESISTÊNCIA

15.1 O **ARREMATANTE** vencedor poderá ser considerado desistente se:

15.1.1 não celebrar a Escritura Pública Venda e Compra conforme **item 14 e subitens**, especificados neste edital;

15.1.2 não efetuar os pagamentos nos prazos e forma definida neste Edital;

15.1.3 não satisfizer as condições previstas neste Edital para celebração dos contratos;

15.1.4 manifestar-se expressamente nesse sentido, por meio do Termo de Desistência, **Anexo 02**.

15.1.5 deixar de apresentar os documentos solicitados nos **subitens 9.3.1 a 10.3.3** e prazo estipulado nos **itens 9.3 e 9.4** deste Edital.

16. MULTA

16.1 Caracterizada a desistência nos termos do **item 15** deste Edital, o **ARREMATANTE** vencedor perde, a título de multa:

16.1.1 após a habilitação descrita no **item 8** deste Edital, os valores equivalentes à comissão do leiloeiro;

16.1.2 após o pagamento descrito no **item 13 e subitens** deste Edital, os valores indicados no Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, firmado entre **ARREMATANTE** e o **VENDEDOR**, que reverterá em benefício do **VENDEDOR**.

17. OUTRAS CONDIÇÕES

17.1 O **VENDEDOR** reserva-se o direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar ou anular esta alienação, total ou parcialmente, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos **ARREMATANTES**, em qualquer das hipóteses, o direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie.

17.2 O **ARREMATANTE** vencedor que deixar de firmar a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou em caso de sua posterior desclassificação, por não preencher os requisitos para assumir os compromissos a que se propôs, ficará sujeito ao pagamento de multa do **item 16** deste Edital.

17.3 Ocorrendo à decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste Edital serão transferidas, automaticamente, para o primeiro dia útil de expediente normal do **VENDEDOR**, subsequente à data fixada.

17.4 Os objetos desta alienação serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

ANEXO 01

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS DO ARREMATANTE

- **Pessoa Física:**

- a. Documento de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF do **ARREMATANTE**;
- b. Certidão de Nascimento, se solteiro;
- c. Certidão de Casamento com regime de bens , se casado;
- d. Certidão de Casamento com averbação de divórcio, se divorciado;
- e. Certidão de Casamento com averbação de óbito, se viúvo;
- f. Certidão de registro do Pacto Antenupcial, se o **ARREMATANTE** for casado após 1977 em regime diverso da comunhão parcial de bens;
- g. Comprovante de residência do **ARREMATANTE** expedido há menos de 90 (noventa) dias da entrega;
- h. Documento de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF do cônjuge **ARREMATANTE**, se for o caso;
- i. Instrumento de mandato/procurações, quando o **ARREMATANTE** for representado;
- j. Carta de Crédito aprovada.

- **Pessoa Jurídica:**

- a. Ato de Constituição da Sociedade da **ARREMATANTE**;
- b. Última Alteração Contratual Consolidada ou Estatutária da Sociedade da **ARREMATANTE**;
- c. Documentos de Identidade ou CNH (válida) com informação do CPF dos representantes legais da **ARREMATANTE**;
- d. Comprovante de residência da **ARREMATANTE** expedido há menos de 90 (noventa) dias da entrega;
- e. Instrumento de mandato/procurações, quando a **ARREMATANTE** for representada;
- f. Carta de Crédito aprovada.

ANEXO 02

TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, _____, tendo participado do Leilão Público nº _____ (*indicar nº da alienação*), para aquisição do imóvel situado na _____, lote _____, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à alienação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa no pagamento da multa e a observância das demais condições previstas no Edital de Alienação.

Local/data

Assinatura do Proponente

Nome:

CPF:

ANEXO 03

RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LEILÃO PÚBLICO Nº 2024/000001

Relação e Descrição dos Imóveis

Nº do Lote: 1

ID: U284

Descrição legal: Sala, Comercial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 45959, Oficial Registro de Imóveis 1º Circunscrição de Itaboraí/RJ. Rua Doutor Pereira dos Santos, nº107, Sala 1.011, Condomínio Monet Corporate, Bairro Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-041

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 0,0%, informada no sumário do Edital. Ficará a cargo do COMPRADOR: i) O Imóvel encontra-se ocupado por terceiro, assumindo o Comprador a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custas necessárias à desocupação, bem como todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, e tarifas privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel; ii) A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada à quitação integral do preço do bem e a comprovação da lavratura da escritura; iii) As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do Comprador, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra; iv) A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do Comprador, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pelo Vendedor desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do Comprador e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço do bem; v) A escritura será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva do Vendedor, sendo elas especificamente realizadas apenas nas comarcas de São Paulo e Rio de Janeiro; vi) O Banco Máxima S/A teve sua denominação social alterada para Banco Master S/A, conforme ata de assembléia extraordinária realizada em 18/06/2021, devidamente registrada sob o n. 00004121704, em 09/07/21 na Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA. vii) Como contribuição à diligência

jurídica do Comprador, identificamos ação judicial de Reintegração de Posse Proc. n.º 0001957-93.2022.8.19.0023 que pode envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou de alguma forma estar relacionada ou impactar na alienação pretendida. Fundamental a avaliação desta ação judicial pelo Comprador para a tomada de decisão de compra o que, contudo, não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devem ser tratados na análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas a ser feita pelo Comprador. Ficará a cargo do VENDEDOR: i) Ficará a cargo do Vendedor a responsabilidade pelas providências necessárias de todo o processo de formalização da transação, a partir do envio do Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo-se a condução da lavratura da escritura no Tabelionato competente e o respectivo registro, junto ao Cartório de Imóveis; ii) O Vendedor assume a quitação do IPTU e condomínio, quando aplicável somente até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, respondendo o Comprador a partir desse momento. iii) Ficarão a cargo do Vendedor as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do IMÓVEL, conforme estabelecido no art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997

Lance mínimo: R\$ 195.000,00

Nº do Lote: 2

ID: U335

Descrição legal: Loja/Salão Comercial, Comercial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 42799, Oficial Registro de Imóveis 1ª Circunscrição de Itaboraí/RJ. Avenida Vinte e Dois de Maio, nº 6453, Loja 102, Condomínio Comercial Van Gogh Corporate, Bairro Centro, Itaboraí/RJ, CEP: 24800-258

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 0,0%, informada no sumário do Edital. Ficará a cargo do COMPRADOR: i) O Imóvel encontra-se ocupado por terceiro, assumindo o Comprador a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custas necessárias à desocupação, bem como todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, e tarifas privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel; ii) A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada à quitação integral do preço do bem e a comprovação da lavratura da escritura; iii) As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do Comprador, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra; iv) A análise jurídica e

completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do Comprador, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pelo Vendedor desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do Comprador e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço do bem; v) A escritura será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva do Vendedor, sendo elas especificamente realizadas apenas nas comarcas de São Paulo e Rio de Janeiro; vi) O Banco Máxima S/A teve sua denominação social alterada para Banco Master S/A, conforme ata de assembléia extraordinária realizada em 18/06/2021, devidamente registrada sob o n. 00004121704, em 09/07/21 na Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA. vii) Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos ação judicial de Reintegração de Posse Proc. nº 0805219-18.2022.8.19.0023 que pode envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou de alguma forma estar relacionada ou impactar na alienação pretendida. Fundamental a avaliação desta ação judicial pelo Comprador para a tomada de decisão de compra o que, contudo, não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devem ser tratados na análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas a ser feita pelo Comprador. Ficará a cargo do VENDEDOR: i) Ficará a cargo do Vendedor a responsabilidade pelas providências necessárias de todo o processo de formalização da transação, a partir do envio do Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo-se a condução da lavratura da escritura no Tabelionato competente e o respectivo registro, junto ao Cartório de Imóveis; ii) O Vendedor assume a quitação do IPTU e condomínio, quando aplicável somente até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, respondendo o Comprador a partir desse momento.

Lance mínimo: R\$ 514.000,00

Nº do Lote: 3

ID: U281

Descrição legal: Apartamento, Misto, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 392740, 9º Catório de Registro de Imóveis RJ. Estrada dos Bandeirantes, nº 8751, Apartamento 1507, Rio Stay Residence, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ, 22783-145

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 0,0%, informada no sumário do Edital. Ficará a cargo do COMPRADOR: i) O Imóvel encontra-se ocupado por terceiro, assumindo o

Comprador a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custas necessárias à desocupação, bem como todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, e tarifas privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel; ii) A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada à quitação integral do preço do bem e a comprovação da lavratura da escritura; iii) As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do Comprador, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra; iv) A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do Comprador, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pelo Vendedor desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do Comprador e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço do bem; v) A escritura será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva do Vendedor, sendo elas especificamente realizadas apenas nas comarcas de São Paulo e Rio de Janeiro; vi) O Banco Máxima S/A teve sua denominação social alterada para Banco Master S/A, conforme ata de assembléia extraordinária realizada em 18/06/2021, devidamente registrada sob o n. 00004121704, em 09/07/21 na Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA. vii) Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos ação judicial de Reintegração de Posse Proc. nº 0001588-78.2021.8.19.0203 que pode envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou de alguma forma estar relacionada ou impactar na alienação pretendida. Fundamental a avaliação desta ação judicial pelo Comprador para a tomada de decisão de compra o que, contudo, não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devem ser tratados na análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas a ser feita pelo Comprador. Ficará a cargo do VENDEDOR: i) Ficará a cargo do Vendedor a responsabilidade pelas providências necessárias de todo o processo de formalização da transação, a partir do envio do Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo-se a condução da lavratura da escritura no Tabelionato competente e o respectivo registro, junto ao Cartório de Imóveis; ii) O Vendedor assume a quitação do IPTU e condomínio, quando aplicável somente até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, respondendo o Comprador a partir desse momento.

Lance mínimo: R\$ 505.505,95

Nº do Lote: 4

Descrição legal: Apartamento, Misto, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 392742, 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Estrada dos Bandeirantes, nº 8751, Apartamento 1509, Rio Stay Residence, Jacarepaguá, Rio de Janeiro, RJ, 22783-145

Considerações importantes: Sobre o valor arrematado e/ou lance vencedor, o comprador deverá pagar 5,0% de comissão de leilão ao leiloeiro, além da taxa da Pagimovel 0,0%, informada no sumário do Edital. Ficará a cargo do COMPRADOR: i) O Imóvel encontra-se ocupado por terceiro, assumindo o Comprador a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custas necessárias à desocupação, bem como todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, e tarifas privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel; ii) A transmissão dos direitos da posse do imóvel está condicionada à quitação integral do preço do bem e a comprovação da lavratura da escritura; iii) As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do Comprador, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra; iv) A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do Comprador, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pelo Vendedor desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do Comprador e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço do bem; v) A escritura será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva do Vendedor, sendo elas especificamente realizadas apenas nas comarcas de São Paulo e Rio de Janeiro; vi) O Banco Máxima S/A teve sua denominação social alterada para Banco Master S/A, conforme ata de assembléia extraordinária realizada em 18/06/2021, devidamente registrada sob o n. 00004121704, em 09/07/21 na Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA. vii) Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos ação judicial de Reintegração de Posse Proc. nº 0001589-63.2021.8.19.0203 que pode envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou de alguma forma estar relacionada ou impactar na alienação pretendida. Fundamental a avaliação desta ação judicial pelo Comprador para a tomada de decisão de compra o que, contudo, não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devem ser tratados na análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas a ser feita pelo Comprador. Ficará a cargo do VENDEDOR: i) Ficará a cargo do Vendedor a responsabilidade pelas providências necessárias de todo o processo de formalização da transação, a partir do envio do Instrumento Particular de Venda e Compra, incluindo-se a condução da lavratura da escritura no Tabelionato competente e o respectivo registro, junto ao Cartório de Imóveis; ii) O

Vendedor assume a quitação do IPTU e condomínio, quando aplicável somente até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, respondendo o Comprador a partir desse momento.

Lance mínimo: R\$ 508.321,00