

**LEILÃO Nº 2024/000001****SUMÁRIO DO EDITAL PARA VENDA DE IMÓVEL**

<b>1. OBJETO:</b>	Alienação dos bem(ns) imóvel(is) descritos no anexo 03 do presente edital.		
<b>2. SESSÃO PÚBLICA DO LEILÃO/ INÍCIO DA DISPUTA DE LANCES</b>			
<b>Data:</b>	23/02/2024	<b>Hora:</b>	15:00
<b>Modalidade:</b>	(X) online: <a href="https://www.portalzuk.com.br/">https://www.portalzuk.com.br/</a>		( ) presencial: [endereço leiloeiro oficial]
<b>Modo de Disputa</b>	(X) Aberto ( ) Fechado	<b>Tipo:</b>	Maior Oferta de Preço (Lance)
<b>3. VENDEDOR</b>			
<p>GALLERIA HOME EQUITY FIDC, regularmente inscrita no CNPJ Nº 37.294.759/0001-34, administrada por BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (a “CVM”) a administrar fundos de investimentos, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05410-002, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, conforme item 4 do REGULAMENTO DO GALLERIA HOME EQUITY FIDC anexo, neste ato representado por GALLERIA CORRESPONDENTE BANCARIO SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA, inscrito no CNPJ 34.787.885/0001-32, localizada na Avenida Bailarina Selma Parada, nº 505, Sala 1004, Jardim Madalena, Campinas, São Paulo, CEP 13091-605, conforme procuração pública anexa. Proprietária fiduciária do(s) imóvel(is) mencionado(s) na referência acima, CREDOR da respectiva Cédula de Crédito Imobiliário nº 8538724, (Conforme Carta da B3 e Declaração da Custodiante Vortx), e GALLERIA FINANÇAS SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, regularmente inscrita no CNPJ nº 34.425.347/0001-06, endereço eletrônico <a href="mailto:camilo@galleriafinancas.com.br">camilo@galleriafinancas.com.br</a>, com sede na Av. Gisele Constantino, 1850, Sala 1206 - Parque Bela Vista, Votorantim - SP, 18110-650 inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42</p>			
<b>4. LEILOEIRO(A) OFICIAL [“LEILOEIRO”]</b>			
<b>Nome:</b>	Dora Plat	<b>CPF:</b>	070.809.068-06
<b>Inscrição na Junta Comercial (UF):</b>	SP	<b>Nº da Inscrição:</b>	744
<b>Preposto::</b>		<b>CPF:</b>	
<b>Telefone:</b>	(11) 30030-677	<b>E-mail:</b>	<a href="mailto:dplat@portalzuk.com.br">dplat@portalzuk.com.br</a>
<b>Endereço:</b>	Rua Minas Gerais, Conj - 62, 316, Higienópolis	<b>Complemento:</b>	
<b>Cidade/UF:</b>	São Paulo/SP	<b>CEP:</b>	01244-010
<b>5. PORTAL DE IMÓVEIS</b>			

a. Portal de imóveis disponíveis para venda, desenvolvido e mantido por Resale Tecnologia e Serviços S/A: [www.resale.com.br](http://www.resale.com.br)

## 6. FORMA DE PAGAMENTO

<b>(X) À Vista</b>	100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda)
<b>(X) Financiamento imobiliário</b>	30% de entrada
<b>(X) Parcelado</b>	30% de entrada e saldo em até 6 parcelas com juros de 1.19% a.m. + IPCA

## 7. ELEIÇÃO DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital.

São Paulo/SP, 06 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

O **VENDEDOR**, devidamente qualificado no **item 3** do Sumário deste Edital, 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 03, 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 12** 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 de propriedade ou gestão da cobrança do **VENDEDOR**, relacionados e descritos no **Anexo 03** deste Edital.
- 4.2 Os imóveis relacionados e descritos no **Anexo 03** 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.

## 5. PREÇO MÍNIMO

- 5.1 Os preços mínimos dos bens encontram-se discriminados no **Anexo 03**. Os bens serão leiloados e vendidos a quem oferecer **MAIOR LANCE**, igual ou superior ao lance mínimo, conforme **item 6** do Sumário deste Edital e conforme contido no **subitem 14.1 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 das quantias descritas 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 24 (vinte e quatro) horas a partir da data do leilão, sob pena de ser considerado desistente conforme **item 15** deste Edital.
- 9.3.1 Apresentação dos documentos que constam do **Anexo 01**.
- 9.3.2 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 13.1.1** deste Edital, via plataforma de assinatura eletrônica, em até 24h (vinte e quatro) horas 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 14** 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:
- acompanhar os trabalhos da equipe de apoio;
  - responder às questões formuladas pelos ofertantes durante o certame;
  - conduzir os procedimentos relativos aos lances;
  - declarar o vencedor;
  - elaborar a ata da sessão.
- 11.1.1** A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação completar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).
- 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 Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.
- 11.9 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**.
- 11.10 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.
- 11.11 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**;

## **13. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

- 13.1** Os pagamentos dos lances vencedores somente poderão ser feitos em moeda corrente no País, conforme **item 6** 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, considerando eventuais descontos aplicados de acordo com a forma de pagamento.

### **- 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 6** do Sumário deste Edital, que deverá ser realizado em até 24 horas, após o envio da conta informada pelo **VENDEDOR**.

## - PAGAMENTO COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

- 13.4** Será aceita, somente, a modalidade de pagamento com financiamento bancário quando esse for firmado diretamente entre **ARREMATANTE** e **VENDEDOR**.
- 13.5** Mediante o recolhimento do valor correspondente à parcela de recursos próprios, na proporção indicada no **item 6** do Sumário do Edital, que deverá ser realizado em até 24 horas, após o envio da conta informada pelo **VENDEDOR**.
- 13.6** O saldo do preço do imóvel, a ser pago por meio do Financiamento Imobiliário, deverá ser creditado ao **VENDEDOR**, atendendo às regras e condições de financiamento do **VENDEDOR**.
- 13.7** 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**.
- 13.8** 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 do **VENDEDOR** para a concessão do financiamento imobiliário.

## **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 24(vinte e quatro) horas a partir da data do leilão;
- 14.1.2** Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel, para os casos envolvendo a modalidade de pagamento de financiamento bancário;
- 14.1.3** Lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, que ocorrerá após a comprovação de quitação do imóvel.
- 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 pelo **VENDEDOR** que concederá o financiamento imobiliário, instrumento este que deverá ser registrado em prazo próprio indicado 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** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **ARREMATANTE** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem

- como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.
- 14.2.4** Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos **VENDEDORES**, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.
- 14.3** A responsabilidade do **VENDEDOR** pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel.
- 14.4** O **VENDEDOR** assume a responsabilidade pela quitação do IPTU e condomínio somente até a data da realização do leilão, respondendo o **ARREMATANTE** a partir deste momento. Existindo débitos de consumo, tais como água, energia, gás e etc, o **ARREMATANTE** declara-se cientificado de que assumirá tais débitos pretéritos e futuros.
- 14.5** Os imóveis são ocupados por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação.
- 14.6** 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.
- 14.7** 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.
- 14.8** Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.
- 14.9** 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**, não eximindo, em nenhuma hipótese, o pagamento da multa descrita no item 16 deste edital.

**15.1.5** deixar de apresentar os documentos solicitados nos prazos estipulados nos neste Edital.

**15.2** Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos **VENDEDORES**, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do **ARREMATANTE**, b) por impossibilidade documental, c) quando o **ARREMATANTE** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses dos **VENDEDORES** (ainda que enquadrada nas condições do Leilão) ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente pagar pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

## **16. MULTA**

**16.1** Caracterizada a desistência nos termos do **item 15** deste Edital, o **ARREMATANTE** vencedor perde, a título de multa os valores equivalentes à comissão do leiloeiro;

**16.1.1** Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação em favor do **VENDEDOR**, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.

**16.1.2** Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## **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** As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são ilustrativas, podendo não representar a realidade atual do imóvel, visto que o **VENDEDOR** não tem a posse, bem como que os bens móveis não acompanham a casa.
- 17.5** Os imóveis serão vendidos em caráter “**AD CORPUS**” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o **ARREMATANTE** adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.
- 17.6** O **ARREMATANTE** será o responsável por quaisquer regularizações perante o registro de imóveis e municipalidade, desobrigando totalmente o **VENDEDOR** de prestar auxílio ou informação.
- 17.7** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

## 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. Para os casos de financiamento bancário junto ao **VENDEDOR** poderão ser solicitados documentos complementares para aquisição do financiamento.

- **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. Para os casos de financiamento bancário junto ao **VENDEDOR** poderão ser solicitados documentos complementares para aquisição do financiamento.

**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.

Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação em favor do **VENDEDOR**, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à **CREDORA FIDUCIÁRIA** e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.

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    Assinatura da Testemunha 1    Assinatura da Testemunha 2

Nome:

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

CPF:

## ANEXO 03

### RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

#### LEILÃO PÚBLICO Nº 2024/000001

#### Relação e Descrição dos Imóveis

**Nº do Lote:** 1

**ID:** 24033

**Descrição legal:** Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 22722, 1º Ofício do Registro de Imóveis - Bahia- BA. Avenida Fernando Cordier, nº 200, Apto 301, Condomínio Helena Chaves, Centro, Itabuna, BA, 45600-030

**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 1) 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; 2) 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; 3) 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; 4) Para os imóveis disponibilizados em Leilão o Comprador declara-se cientificado e concorde com as regras de desistência dispostas no Edital de Leilão, estando ciente, também, de o que o não pagamento do imóvel no prazo de 24 horas da arrematação, ocasionará o pagamento de multa referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à CREDORA FIDUCIÁRIA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de

arrematação; 5) Para os imóveis disponibilizados em Leilão o Comprador declara-se cientificado de que o Vendedor assume a responsabilidade pela quitação do IPTU e condomínio somente até a data da realização do leilão, respondendo o Arrematante a partir deste momento. Existindo débitos de consumo, tais como água, energia, gás e etc, o Arrematante declara-se cientificado de que assumirá tais débitos pretéritos e futuros. 6) O Comprador assume a responsabilidade pela realização de providências e pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, referente ao registro do Habite-se, perante os órgãos competentes. 7) O Comprador terá direito ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio e identificada nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deve ser verificado pelo adquirente. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo adquirente exceto se expressamente informado em sentido contrário nos documentos de aquisição. 8) Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos ação judicial 8000120-04.2024.8.05.0113 - Reintegração de posse, e ação judicial 8011180-08.2023.8.05.0113 - Anulatória, 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. 9) O imóvel encontra-se pendente da averbação dos leilões negativos, estando em andamento a sua regularização. Ficará a cargo do VENDEDOR: 1) Ficará a cargo do Vendedor e do Comprador a responsabilidade pelas providências necessárias de todo o processo posterior ao envio do Instrumento de Venda e Compra, incluindo-se a condução da lavratura da escritura no Tabelionato competente e o respectivo registro, junto ao cartório de imóveis; 2) O Vendedor assume a quitação do IPTU, laudêmio e condomínio, quando aplicável até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, respondendo o Comprador a partir desse momento; 3) Para os casos de financiamento poderão ser solicitadas pelo Vendedor documentações complementares, a qualquer tempo, para adequação da compra, estando o financiamento sujeito a análise de crédito pelo Vendedor.

**Lance mínimo:** R\$ 1.379.000,00

**Nº do Lote:** 2

**ID:** 17684

**Descrição legal:** Apartamento, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 36607, 2º RGI

**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 1) 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; 2) 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; 3) 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; 4) Para os imóveis disponibilizados em Leilão o Comprador declara-se cientificado e concorde com as regras de desistência dispostas no Edital de Leilão, estando ciente, também, de o que o não pagamento do imóvel no prazo de 24 horas da arrematação, ocasionará o pagamento de multa referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à CREDORA FIDUCIÁRIA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação; 5) Para os imóveis disponibilizados em Leilão o Comprador declara-se cientificado de que o Vendedor assume a responsabilidade pela quitação do IPTU e condomínio somente até a data da realização do leilão, respondendo o Arrematante a partir deste momento. Existindo débitos de consumo, tais como água, energia, gás e etc, o Arrematante declara-se cientificado de que assumirá tais débitos pretéritos e futuros. 6) Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos ação judicial (nº5038334-31.2023.8.13.0145 - Reintegração de posse) 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. 7) O Comprador terá direito ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio e identificada nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deve ser verificado pelo adquirente. Em todos os casos, os

encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo adquirente exceto se expressamente informado em sentido contrário nos documentos de aquisição. 8) O Imóvel possui uma fração ideal de 350/1000 de um terreno, declarando-se ciente o Comprador de que a aquisição corresponderá apenas a percentagem mencionada. Ficará a cargo do VENDEDOR: 1) Ficará a cargo do Vendedor e do Comprador a responsabilidade pelas providências necessárias de todo o processo posterior ao envio do Instrumento de Venda e Compra, incluindo-se a condução da lavratura da escritura no Tabelionato competente e o respectivo registro, junto ao cartório de imóveis; 2) O Vendedor assume a quitação do IPTU, laudêmio e condomínio, quando aplicável até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, respondendo o Comprador a partir desse momento; 3) Para os casos de financiamento poderão ser solicitadas pelo Vendedor documentações complementares, a qualquer tempo, para adequação da compra, estando o financiamento sujeito a análise de crédito pelo Vendedor.

**Lance mínimo:** R\$ 228.900,00

**Nº do Lote:** 3

**ID:** 14844

**Descrição legal:** Casa, Residencial, Ocupado, melhor descrito na matrícula nº 9477, 1º RGI de Nova Friburgo. Rua Aimorés, nº131, Lote 06, Vargem Grande, Nova Friburgo, RJ, 28621-250

**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 1) 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; 2) 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; 3) 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; 4) Para os imóveis disponibilizados em Leilão o Comprador declara-se cientificado e concorde com as regras de desistência dispostas no Edital de Leilão, estando ciente, também, de o que o não pagamento do imóvel no prazo de 24 horas da arrematação, ocasionará o pagamento de multa referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à CREDORA FIDUCIÁRIA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação; 5) Para os imóveis disponibilizados em Leilão o Comprador declara-se cientificado de que o Vendedor assume a responsabilidade pela quitação do IPTU e condomínio somente até a data da realização do leilão, respondendo o Arrematante a partir deste momento. Existindo débitos de consumo, tais como água, energia, gás e etc, o Arrematante declara-se cientificado de que assumirá tais débitos pretéritos e futuros. 6) Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos ação judicial (nº 0801879-87.2023.8.19.0037 - Reintegração de posse) 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. 7) O Comprador assume a responsabilidade pela realização de providências e pagamento das custas necessárias à regularização do imóvel, referente ao registro do Habite-se, perante os órgãos competentes. 8) O Comprador assume a responsabilidade dos riscos, providências e averbação da área construída, perante os órgãos competentes. (184,00 m²) Ficará a cargo do VENDEDOR: 1) Ficará a cargo do Vendedor e do Comprador a responsabilidade pelas providências necessárias de todo o processo posterior ao envio do Instrumento de Venda e Compra, incluindo-se a condução da lavratura da escritura no Tabelionato competente e o respectivo registro, junto ao cartório de imóveis; 2) O Vendedor assume a quitação do IPTU, laudêmio e condomínio, quando aplicável até a assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, respondendo o Comprador a partir desse momento; 3) Para os casos de financiamento poderão ser solicitadas pelo Vendedor documentações complementares, a qualquer tempo, para adequação da compra, estando o financiamento sujeito a análise de crédito pelo Vendedor.

**Lance mínimo:** R\$ 449.900,00

## DTGL001\_001 - Galleria Bank - Portal Zuk.pdf

Documento número #228cafc1-3725-42b7-88f1-07f1f9b72e1a

Hash do documento original (SHA256): 78b7fb9bd008225ad27ed3ed42d29f25b472498259ac1127ce5b48ed6a670095

## Assinaturas



**Dora Plat**

CPF: 070.809.068-06

Assinou em 07 fev 2024 às 11:43:49

## Log

- 06 fev 2024, 09:47:24 Operador com email pagimovel@pagimovel.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 criou este documento número 228cafc1-3725-42b7-88f1-07f1f9b72e1a. Data limite para assinatura do documento: 13 de fevereiro de 2024 (09:47). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 06 fev 2024, 09:47:25 Operador com email pagimovel@pagimovel.com.br na Conta 26ac0947-a95f-45b8-8693-0d214a7c0955 adicionou à Lista de Assinatura: dplat@portalzuk.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Dora Plat e CPF 070.809.068-06.
- 07 fev 2024, 11:43:49 Dora Plat assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail dplat@portalzuk.com.br. CPF informado: 070.809.068-06. IP: 177.172.26.41. Componente de assinatura versão 1.738.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 07 fev 2024, 11:43:49 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 228cafc1-3725-42b7-88f1-07f1f9b72e1a.



**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 228cafc1-3725-42b7-88f1-07f1f9b72e1a, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).