

LEILÃO DE IMÓVEIS – EM 06/03/2024

Anexo I

LOTE 001 – LOTE RETIRADO.

LOTE 002 SÃO PAULO/SP – Apartamento nº 23, localizado no 2º pavimento do Condomínio Auge Jardim da Saúde, situado na Rua Francisco Dias, nº 32, Bosque da Saúde, com direito a uso das vagas nºs 41P e 42P. Área privativa: 95,69m² e Área total: 128,962m². Matrícula 238.737 do 14º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 732.028,50.**

LOTE 003 SÃO PAULO/SP – Flat nº 414, localizado no 4º pavimento do Subcondomínio Flat, integrante do empreendimento Nex One Alto da Boa Vista, situado na Avenida Vereador José Diniz, nº 599, Santo Amaro. Área privativa: 34,58m² e Área total: 48,025m². Matrícula 500.126 do 11º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Itaú Unibanco S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 276.985,80.**

LOTE 004 SÃO PAULO/SP – Flat nº 416, localizado no 4º pavimento do Subcondomínio Flat, integrante do empreendimento Nex One Alto da Boa Vista, situado na Avenida Vereador José Diniz, nº 599, Santo Amaro. Área privativa: 33,96m² e Área total: 47,17m². Matrícula 500.127 do 11º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Itaú Unibanco S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 272.019,60.**

LOTE 005 SÃO PAULO/SP – Apartamento nº 201, localizado no 2º pavimento do empreendimento Nex One Sena Madureira, situado na Rua Sena Madureira, nº 273, Vila Clementino. Área privativa: 34,76m² e Área total: 51,548m². Matrícula 249.097 do 14º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Banco Safra S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 344.124,00.**

LOTE 006 SÃO PAULO/SP – Flat nº 207, localizado no 2º pavimento do empreendimento Nex One Sena Madureira, situado na Rua Sena Madureira, nº 273, Vila Clementino. Área privativa: 28,02m² e Área total: 42,269m². Matrícula 249.276 do 14º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Banco Safra S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 277.398,00.**

LOTE 007 SÃO PAULO/SP – Flat nº 319, localizado no 3º pavimento do Subcondomínio Flat, integrante do empreendimento Condomínio Nex One Gentil de Moura, situado na Avenida Doutor Gentil de Moura, nº 114, Ipiranga. Área privativa: 32,90m² e Área total: 47,933m². Matrícula 257.066 do 6º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca a Caixa Econômica Federal, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 254.646,00.**

LOTE 008 SÃO PAULO/SP – Flat nº 214, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Flat, integrante do empreendimento Condomínio Nex One Gentil de Moura, situado na Avenida Doutor Gentil de Moura, nº 114, Ipiranga. Área privativa: 32,90m² e Área total: 47,933m². Matrícula 257.053 do 6º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca a Caixa Econômica Federal, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 254.646,00.**

LOTE 009 SÃO PAULO/SP – Flat nº 219, localizado no 2º pavimento do Subcondomínio Flat, integrante do empreendimento Condomínio Nex One Gentil de Moura, situado na Avenida Doutor Gentil de Moura, nº 114, Ipiranga. Área privativa: 32,90m² e Área total: 47,933m². Matrícula 257.058 do 6º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca a Caixa Econômica Federal, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 254.646,00.**

LOTE 010 SÃO PAULO/SP – Loja nº 01, localizada no pavimento térreo do Subcondomínio Fachada Ativa, integrante do empreendimento Nex One Alto da Boa Vista, situado na Avenida Vereador José Diniz, nº 599, Santo Amaro, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa: 43,02m² e Área total: 56,77m². Matrícula 500.119 do 11º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Itaú Unibanco S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 769.721,40.**

LOTE 011 SÃO PAULO/SP – Loja nº 02, localizada no pavimento térreo do Subcondomínio Fachada Ativa, integrante do empreendimento Nex One Alto da Boa Vista, situado na Avenida Vereador José Diniz, nº 599, Santo Amaro, com direito a duas vagas de garagem para PCD e uma vaga para utilitário. Área privativa: 119,51m² e Área total: 164,838m². Matrícula 500.120 do 11º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Itaú Unibanco S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 1.620.387,00.**

LOTE 012 SÃO PAULO/SP – Loja nº 03, localizada no pavimento térreo do Subcondomínio Fachada Ativa, integrante do empreendimento Nex One Alto da Boa Vista, situado na Avenida Vereador José Diniz, nº 599, Santo Amaro. Área privativa: 556,04m² e Área total: 556,04m². Matrícula 500.121 do 11º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Itaú Unibanco S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 7.539.117,30.**

LOTE 013 SÃO PAULO/SP – Loja nº 01, localizada no pavimento térreo do empreendimento Nex One Sena Madureira, situado na Rua Sena Madureira, nº 273, Vila Clementino. Área privativa: 377,62m² e Área total: 377,975m². Matrícula 249.093 do 14º RI Local. **Obs.:** Consta gravada na Av.1 da referida matrícula, Hipoteca ao Banco Safra S/A, que será baixada pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 4.927.941,00.**

LOTE 014 SÃO PAULO/SP – Lojas nºs 01 e 02, localizadas no pavimento térreo, no Setor Comercial do Condomínio Mobi One Liberdade, situado na Avenida da Liberdade, nº 800, Liberdade. Área privativa edificada: 244,02m² (M.133.394) e 85,68m² (M.133.395) e Área total: 326,173m² (M.133.394) e 145,717m² (M.133.395). Matrículas 133.394 e 133.395 do 1º RI Local. **Obs.:** Imóveis desocupados. Agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 1.530.000,00.**

EDITAL DE LEILÃO

Os proprietários, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**, tornam público, que venderão em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **06/03/2024**, a partir das **14:00** horas e será realizado na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

1. OBJETO

1.1. A alienação do imóvel relacionado no anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

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

3. LANCES ON-LINE

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

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

4. DECLARAÇÃO DOS COMITENTES VENDEDORES

4.1. Os **VENDEDORES**, legítimos proprietários, declaram sob as penas da lei, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

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

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

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

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

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

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

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelos **VENDEDORES**, para fins de concretização da transação.

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

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

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À Vista, na lavratura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de 60 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

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

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

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

8.2. Os **VENDEDORES** deverão lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 60 (sessenta) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

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

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

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

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. Os comitentes **VENDEDORES** responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos **VENDEDORES**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos **VENDEDORES** pela evicção, será limitada à devolução dos valores

efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

11.3. A falta de utilização pelos **VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

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

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.