

## LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**DORA PLAT**, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP autorizada pela Credora Fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDISETE LTDA – SICOOB CREDISETE**, inscrita no CNPJ sob nº 22.753.982/0001-25, com sede em Sete Lagoas/MG, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 495755, datada de 30/07/2021, na qual figura como Fiduciante **CSW CONSTRUÇÃO CIVIL – EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº 06.189.430/0001-80, com sede na cidade de Sete Lagoas/MG, e Garantidor: **WESLEY DE CASTRO DIAS**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da CNH nº 02255605649-DETRAN/MG, inscrito no CPF sob nº 013.892.146-64, residente e domiciliado em Sete Lagoas/MG, já qualificados na citada Cédula, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

**1. Local da realização dos leilões:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**2. Descrição do imóvel: Um lote de terreno de nº 34** (trinta e quatro) da quadra 03 (três), medindo 498,00m<sup>2</sup>, situado à Rua Santa Bárbara, no Bairro Recanto da Serra, Sete Lagoas/MG, com as seguintes confrontações: frente 14,00 com a dita rua; lado direito 40,00m com o lote 35; lado esquerdo 43,00m com o lote 33, e fundos 13,00m com o PMSL (grotão). **Imóvel objeto da matrícula nº 33.817 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG;**

**Um lote de terreno de nº 23** (vinte e três) da quadra 03 (três), medindo 546,00m<sup>2</sup>, situado à Rua Santa Bárbara, no Bairro Recanto da Serra, Sete Lagoas/MG, com as seguintes confrontações: frente 12,00 com a dita rua; lado direito 46,00m com o lote 24; lado esquerdo 45,00m com o lote 22, e fundos 12,00m com o grotão (terreno do Município de Sete Lagoas). **Imóvel objeto da matrícula nº 30.145 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG;**

**Observação:** Imóveis ocupados. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

**3. Datas e valores dos leilões:**

>1º Leilão: **23/05/2024**, às **13:30** h. Lance mínimo: **R\$ 528.000,00**

>2º Leilão: **31/05/2024**, às **13:30**h. Lance mínimo: **R\$ 376.706,80**

**4. Condição de pagamento:** À vista, (mais a comissão de 5% ao leiloeiro).

**5. Condições Gerais e de venda:**

**5.1.** Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido.

**5.2.** O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse, através do e-mail [posvenda@portalzuk.com.br](mailto:posvenda@portalzuk.com.br).

**5.3.** A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que a área mencionada no edital, folhetos e outros veículos de comunicação, é meramente enunciativa e repetitiva das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel 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 do imóvel apreçado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação 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.

**5.4.** O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis onde está matriculado e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

**5.5.** O arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**5.6.** As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

**5.7.** O arrematante pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate.

**5.8.** O proponente vencedor por meio de lance *on-line*, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital.

**5.9.** 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.

**5.10.** Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 (sessenta) dias, contados da data do leilão, no Cartório de Notas indicado pelo Vendedor. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

**5.11.** Correrão por conta do arrematante, todas as despesas tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

**5.12.** Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

**5.13.** Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br), na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

**5.14.** Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

**5.15.** 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 leiloeira.