

## LEILÃO DE IMÓVEIS – EM 10/07/2024

### Anexo I

**LOTE 001 Criciúma/SC – Apartamento nº 405**, localizado no quarto pavimento, Edifício São Conrado, situado na Rua Almirante Barroso, nº 337. Área Privativa: 79,43 m<sup>2</sup>, Área real Construída: 90,61m<sup>2</sup>, Área de Terreno: 1.020,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 67.374 do 1º RI local. **Box nº 16**, localizado ao lado direito do Edifício São Conrado, no térreo, situado à Rua Almirante Barroso, nº 337. Área Privativa: 12,00 m<sup>2</sup>, Área de uso comum: 2,42 m<sup>2</sup>. Matrícula nº 67.375 do 1º RI local **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Área construída pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante aos órgãos competentes da divergência da área construída lançada no IPTU, com a apurada no local e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 348.628,48**

### EDITAL DE LEILÃO

DORA PLAT, brasileira, casada, Leiloeira Oficial devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP nº 744, portadora do CPF/MF nº 070.809.068-06, com endereço de e-mail [dplat@portalzuk.com.br](mailto:dplat@portalzuk.com.br) (“LEILOEIRO”), devidamente autorizada pelo vendedor **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ALOHA I**, inscrito no CNPJ sob nº 43.104.412/0001-84, com sede na Cidade de São Paulo/SP, doravante designado **VENDEDOR**, representados nos termos de seu Contrato Social, legítimos proprietários, tornam público, que venderão em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site: [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br), para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **10/07/2024**, a partir das **10:30** horas e será realizado à Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP, e estará a cargo da Leiloeira **Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

#### 1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no anexo I, parte integrante deste Edital.

#### 2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://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](http://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 DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, estejam informados no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização.

#### 5. CONDIÇÕES DE VENDA

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

5.1.1. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do **VENDEDOR**. Os valores atribuídos para o lance inicial do lote, não necessariamente são o preço mínimo de venda. O **VENDEDOR**, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 30 (trinta) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR**, 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 pelo **VENDEDOR**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

5.14. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao **VENDEDOR** celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias. **Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento, fica sob responsabilidade do COMPRADOR os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.**

## 6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

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

## 7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

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

## 8. FORMALIZAÇÃO

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

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

8.3. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 90 (noventa) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental,

de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

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

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

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

## **9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

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

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

9.2 Na hipótese mencionada no item 9.1 acima, fica o **VENDEDOR** isento de quaisquer responsabilidades advindas da desistência e/ou inadimplência da arrematação do imóvel.

## **10. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

10.2. Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento (Leilão de BNDU), fica sob responsabilidade do comprador o pagamento dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

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

10.4. A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo **COMPRADOR ARREMATANTE**, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela **VENDEDORA** ou a adjudicação em favor da **VENDEDORA**, a arrematação do **COMPRADOR ARREMATANTE** será rescindida, reembolsados pela **VENDEDORA** os valores pagos pelo **COMPRADOR ARREMATANTE**, excluída a comissão do **LEILOEIRO**, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o **COMPRADOR**

**ARREMATANTE**, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o **COMPRADOR ARREMATANTE**, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da **VENDEDORA**.

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

10.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 3003-0677 ou por escrito, via e-mail [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br).

10.7. 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.

10.8. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.