

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP, autorizada pela Credora Fiduciária **REDASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 13.037.768/0001-81, com sede na cidade São Paulo/SP, nos termos do instrumento particular com força de escritura pública de alienação fiduciária de bens imóveis em garantia e outras avenças, datado de 06/09/2019, na qual figura Fiduciante **FISA INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 74.127.838/0001-87, com sede na cidade de Caxias do Sul/RS, representada por **FRANCISCO HEPP**, inscrito no CPF/MF nº 885.306.550-87 como Devedores Anuentes **CENSI & CENSI INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.599.006/0001-80, representada por **FRANCISCO HEPP**, inscrito no CPF/MF nº 885.306.550-87, **FISA GUAÍBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 19.297.946/0001-90, representada por **DANIEL ANTONIO ZARTH**, inscrito no CPF/MF nº 926.295.390-91, **SPE CENSI CXS MEDVIE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 28.071.384/0001-52, representada por **FABRICIO CENSI**, inscrito no CPF/MF nº 816.344.470-34, já qualificados no citado Contrato, 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.

2. Descrição do imóvel: SALA Nº 1403, localizado no décimo sexto pavimento ou cobertura, constituído de uma sala comercial duplex, com mezanino, com acesso pela Rua Plácido de Castro localizado ao sul do pavimento, a primeira a esquerda, quando da saída pelos elevadores, ao norte, com a área de circulação, ao leste, com a sala nº 1404, ao oeste, com a sala nº 1402 com as seguintes áreas: privativa de 74,6700m², área de uso comum de 64,9440m², área total de 139,6140m², equivalente de construção de 108,6566m², fração ideal de terreno de 0,017693 e área ideal de terreno de 19,59m², no prédio comercial em alvenaria, com dezessete (17) pavimentos, localizado na Rua Plácido de Castro, sob nºs 1053, 1063 e 1071, Bairro Exposição, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado 'EDIFÍCIO COMERCIAL VINT OFFICES EXPOSIÇÃO', cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, sito nesta cidade, constituído pelo lote administrativo nº11, da quadra nº772, com frente para a Rua Plácido de Castro, lado ímpar, distando 28,93 metros da esquina formada com a Rua Pedro Tomasi, no quarteirão formado pelas citadas vias mais as Ruas Santos Dumont e Andrade Neves, tendo dito terreno a área de 1.107,57m² (um mil, cento e sete metros e cinquenta e sete centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas: a primeira de 14,95 metros com parte do lote nº02 e a segunda de 21,61 metros com o lote nº05 do Condomínio Mayson Deville Residence; ao Sul, por 36,57 metros com a Rua Plácido de Castro; ao Leste, por duas linhas: a primeira de 28,41 metros com o lote nº01 de Fisa Incorporadora Ltda e a segunda de 3,05 metros, com parte do lote nº02 de Honorino Nelson Boff; e, ao Oeste, por 31,59 metros, com o lote nº09 do Residencial Maestro. **Imóvel objeto da matrícula nº 114.056 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS.**

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

3. Datas e valores dos leilões:

>1º Leilão: **11/10/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **701.000,00**.

>2º Leilão: **18/10/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **753.350,63**.

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 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.

- 5.3.** A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.
- 5.4.** O arrematante pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate.
- 5.5.** 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.
- 5.6.** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Zuk emitir título de crédito (Conta) 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. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ZUK.
- 5.7.** Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão.
- 5.8.** Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.
- 5.9.** 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.
- 5.10.** Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.
- 5.11.** 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.
- 5.12.** 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.