

## 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, neste ato representado 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](http://www.portalzuk.com.br).

**2. Descrição do imóvel: SALA Nº 1402**, 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, em frente, quando da saída pelos elevadores, ao norte, com a área de circulação, ao leste, com a sala nº 1403, ao oeste, com a sala nº 1401 com as seguintes áreas: privativa de 74,0500m<sup>2</sup>, área de uso comum de 64,3607m<sup>2</sup>, área total de 138,4107m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 107,6824m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,017534 e área ideal de terreno de 19,42m<sup>2</sup>, 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 1.107,57m<sup>2</sup> (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 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 114.055 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: **07/10/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **695.000,00**.

>2º Leilão: **14/10/2024**, às **10:00** h. Lance mínimo: R\$ **753.246,40**

**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.

- 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](http://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.