

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 atual Credora Fiduciária **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA** inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/ME”) sob o nº 25.005.683/0001-09, sociedade por ações registrada na Categoria S2 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 680, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 11º andar, Pinheiros, CEP 05407-003, detentora dos direitos do crédito objeto do Contrato de Empréstimo e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de Bem Imóvel, Contrato nº 70009952-2, com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário nº 9907, série 2022, emitidos em 18/07/2022, onde figura como Fiduciante **EVAIR DE ASSIS NETO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da CNH nº 01591418492-DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob nº 678.999.942-68, residente e domiciliado no Rio de Janeiro/RJ, 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: Loja 114 do prédio situado na Avenida Embaixador Abelardo Bueno nº 3300, na freguesia de Jacarepaguá, com direito um 1 vaga de garagem de uso indistinto dentre as vagas descobertas de números 1 a 11 situadas no pavimento térreo, ou dentre as vagas de números 1 a 104 cobertas situadas no subsolo e correspondente fração ideal de 0,01307 do respectivo terreno designado por lote 122 do PAL 22664, que mede em sua totalidade 30,00m de frente e fundos por 100,00m de ambos os lados confrontando a direita com o lote 123 a esquerda com o lote 121 e nos fundos com o lote 137, todos da Empresa Saneadora Territorial Agrícola S/A ou sucessores. **Imóvel objeto da matrícula nº 376.028 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.**

Observações: Imóvel desocupado.

3. Datas e valores dos leilões:

> **1º Leilão: 01/11/2024, às 10:00 h. Lance mínimo: R\$ 397.771,26 (trezentos e noventa e sete mil, setecentos e setenta e um reais e vinte e seis centavos).**

> **2º Leilão: 08/11/2024, às 10:00 h. Lance mínimo: R\$ 237.964,29 (duzentos e trinta e sete mil, novecentos e sessenta e quatro reais e vinte e nove centavos).**

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 www.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 **DEVEDOR 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 (sessenta) 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. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

5.9.1 A(s) ação (ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 (seis) meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo **ARREMATANTE**, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pelo **VENDEDOR** ou adjudicação em favor do **VENDEDOR**, a arrematação do **ARREMATANTE** será rescindida, reembolsados pelo **VENDEDOR** os valores pagos pelo **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 **ARREMATANTE**, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o **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 do **VENDEDOR**.

5.10. 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.

5.11. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

5.12. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

5.13. 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.

5.14. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regulam a profissão de Leiloeiro Oficial.