

## EDITAL DE LEILÃO

Mauro Zukerman, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 328, com escritório à Rua Minas Gerais, 316 – CJ 62 - Higienópolis, São Paulo/SP, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que no dia **18/02/2025 - às 13:00h** levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **ON-LINE**, devidamente autorizado pelo **VENDEDOR**,

**1) O imóvel matriculado sob nº 126.230 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Galpão Comercial (térreo e mezanino), situado na Alameda Barão de Limeira, nº 597, Campos Elíseos, São Paulo/SP. Área de terreno: 264,69m², Área construída estimada: 302,00m². “. Cadastro Municipal: 008.032.0011-0. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Desocupado.**

**2) O imóvel matriculado sob nº 91.726 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Casa, situada na Alameda dos Tacaúnas, nº 38, Planalto Paulista, São Paulo/SP. Área de terreno: 202,50m², Área construída estimada: 186,00m². “. Cadastro Municipal: 047.165.0050-0. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação.**

**3) O imóvel matriculado sob nº 129.622 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 5, localizado no 2º andar do Edifício Maria do Carmo, situado na Alameda Eduardo Pardo, nº 668, Barra Funda, São Paulo/SP. Área privativa: 137,32m², Área total: 161,92m². “. Cadastro Municipal: 020.035.0181-9. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Desocupado. Consta averbada nas Av’s 9 e 10, Penhora, cuja baixa será providenciada pelo vendedor sem prazo determinado. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**4) O imóvel matriculado sob nº 131.067 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº A-5, localizado no 5º andar do Edifício Santa Sofia, situado na Avenida Angélica, nº 1205, Santa Cecília, São Paulo/SP, com direito a uma vaga de garagem. Área construída: 175,17m². “. Cadastro Municipal: 007.043.0304-3. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**5) O imóvel matriculado sob nº 67.302 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 63, localizado no 6º andar do Edifício Bernardino de Campos, situado na Avenida Bernardino de Campos, nº 196, Paraíso, São Paulo/SP. Área privativa: 102,60m², Área total: 116,15m². “. Cadastro Municipal: 036.022.0340-9. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Desocupado. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**6) O imóvel matriculado sob nº 67.372 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 42, localizado no 4º andar do Edifício Bracaiúva, situado na Avenida Duque de Caxias, nº 312, Campos Elíseos, São Paulo/SP. Área privativa: 101,59m², Área total: 123,29m². “. Cadastro Municipal: 008.053.0070-8. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**7) O imóvel matriculado sob nº 47.111 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Edifício situado na Avenida São João, nº 1254, Santa Cecília, São Paulo/SP. Área total: 59,85m². “. Cadastro Municipal: 008.053.0022-8. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**8) O imóvel matriculado sob nº 2.523 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Edifício Coraci, situado na Praça Quatorze Bis, nº 82, Bela Vista, São Paulo/SP. Área privativa: 95,59m², Área total: 118,46m². “. Cadastro Municipal: 010.035.1055-8. Venda em caráter “ad corpus” e no**

estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

9) O imóvel matriculado sob nº 132.136 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Apartamento nº 26, localizado no 2º andar do Edifício Casa do Ator, situado na Rua Casa do Ator, nº 387, Vila Olímpia, São Paulo/SP. Área privativa: 59,78m², Área total: 74,64m². ". Cadastro Municipal: 299.102.0134-6. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

10) O imóvel matriculado sob nº 126.665 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Apartamento nº 132, localizado no 13º andar do Edifício Planalto, situado na Rua Conselheiro Brotero, nº 1030, Santa Cecília, São Paulo/SP, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa: 101,002m², Área total: 146,462m². ". Cadastro Municipal: 020.073.0196-2. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Desocupado. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

11) O imóvel matriculado sob nº 131.068 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Casa (comercial), situada na Rua Desembargador do Vale, nº 574, Perdizes, São Paulo/SP. Área de terreno: 229,00m², Área construída estimada: 245,00m². ". Cadastro Municipal: 022.054.0021-5. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação.

12) O imóvel matriculado sob nº 141.753 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Aquarela, situado na Rua dos Alpes, nº 433, Cambuci, São Paulo/SP. Área privativa: 65,00m², Área total: 77,80m². ". Cadastro Municipal: 004.063.0103-4. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

13) O imóvel matriculado sob nº 11.839 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Gusmões, situado na Rua dos Gusmões, nº 309, Santa Efigênia, São Paulo/SP. Área privativa: 60,50m², Área total: 79,45m². ". Cadastro Municipal: 008.074.0077-7. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.

14) O imóvel matriculado sob nº 121.856 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Casa, situada na Rua Galiléia, nº 577, Lote 01 da Quadra 47, Casa Verde, São Paulo/SP. Área de terreno: 130,00m², Área construída estimada: 62,00m². ". Cadastro Municipal: 075.142.0026-6. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação.

15) O imóvel matriculado sob nº 238.547 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Casa, situada na Rua Ibiapaba, nº 275, Vila Sônia, São Paulo/SP. Área de terreno: 208,00m², Área construída estimada: 140,00m². ". Cadastro Municipal: 101.347.0015-4. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação.

16) O imóvel matriculado sob nº 100.614 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por "Apartamento nº 83, localizado no 8º andar do Edifício Iporá, situado na Rua João Adolfo, nº 27, Centro, São Paulo/SP.

Área privativa: 25,80m<sup>2</sup>, Área total: 32,33m<sup>2</sup>. “. Cadastro Municipal: 006.035.0527-9. **Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Desocupado. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**17) O imóvel matriculado sob nº 68.313 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 03, localizado no andar térreo do Bloco A do Centro Residencial Santana, situado na Rua Jovita, nº 105, Santana, São Paulo/SP. Área privativa: 51,80m<sup>2</sup>, Área total: 67,00m<sup>2</sup>. “. Cadastro Municipal: 073.057.0113-0. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Locado. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário. O locatário será notificado após a arrematação no leilão. Ficarão a cargo do arrematante: Todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**18) O imóvel matriculado sob nº 91.172 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 64, localizado no 6º andar do Edifício Estoril, situado na Rua Rego Freitas, nº 34, República, São Paulo/SP. Área privativa: 65,68m<sup>2</sup>. “. Cadastro Municipal: 007.049.0136-6. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Desocupado. Os débitos de condomínio serão quitados pelo vendedor até a data do leilão.**

**19) O imóvel matriculado sob nº 76.376 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, constituído por “Apartamento nº 1407, localizado no 14º andar do Edifício Maria Tudor, situado na Rua Barão de Iguape, nº 897, Liberdade, São Paulo/SP. Área privativa: 27,67m<sup>2</sup>, Área total: 33,89m<sup>2</sup>. “. Cadastro Municipal: 004.037.0155-4. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Imóvel Ocupado.**

Os interessados em participar do **leilão de modo on-line** deverão se cadastrar no site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "HABILITE-SE AQUI", com antecedência de até 01 hora, antes do início do leilão online.

O envio de lances on-line se dará através do site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**1. LEILÃO TIPO: MAIOR LANCE** – Valor igual ou superior ao valor inicial estipulado para cada imóvel, cujo maior lance será considerado vencedor.

## **2. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA**

2.1. Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do **COMPRADOR**.

2.2. A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as fotos e as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o **COMPRADOR** não poderá pleitear do **VENDEDOR** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da venda.

2.3. Fica desde já esclarecido que os imóveis serão vendidos no exato estado em que se encontram, física e documentalmete, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, em nenhuma hipótese, o **COMPRADOR** poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.

2.4. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel “in loco” e deverão analisar rigorosamente a sua respectiva documentação imobiliária junto ao Leiloeiro Oficial, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem. Ainda, o **COMPRADOR** é o exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independentemente da informação prevista no Edital.

2.4.1 Para visitar o imóvel, os interessados deverão solicitar a visita diretamente ao **LEILOEIRO**, podendo a visita ser negada pelo **VENDEDOR** a seu exclusivo critério.

2.5. Em sendo o caso, vaga de garagem correspondente à unidade autônoma (com matrícula própria) e integrante de Condomínio Edifício só poderá ser adquirida nos termos da legislação vigente, por proprietário de alguma outra unidade autônoma pertencente ao mesmo Condomínio, salvo previsão em sentido contrário na respectiva Convenção Edifícia. No entanto, Vaga de Garagem situada em Edifício Garagem não observará essa regra.

2.6. Na hipótese de venda de fração ideal, (i) o **COMPRADOR** se responsabiliza solidariamente com os demais coproprietários por todos os impostos e taxas incidentes sobre a totalidade do imóvel, mesmo que originados antes da data da realização do Leilão, sem qualquer direito ao ressarcimento junto ao **VENDEDOR**, ainda que eventualmente lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros; (ii) o **VENDEDOR** não se responsabilizará, ainda, por eventual exigência do Oficial de Registro de Imóveis para o registro do instrumento a ser outorgado.

2.7. **COMPRADOR ESTRANGEIRO:** deverá atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

2.8. Em caso de desistência do **COMPRADOR** na oferta do lance vencedor, independentemente do pagamento do valor da arrematação, a venda/arrematação será desfeita e o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR** multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, inciso III do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos.

2.9 **DA POSSE - Imóveis Desocupados:** A posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra (pagamentos à vista), do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 – modalidade crédito imobiliário), ou do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 e 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ), juntamente com a comprovação da quitação do preço do imóvel, se o caso.

**Imóveis Ocupados:** Em caso de imóveis vendidos na condição de ocupado, ainda que a ocupação se dê por locação, arrendamento ou comodato, ou, se vendido na condição de desocupado, o **COMPRADOR** constatar ocupação, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação e recebimento da posse ficarão por conta do **COMPRADOR**, sem qualquer interveniência do **VENDEDOR**. Assim, cabe ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

2.10 **DIREITO DE PREFERÊNCIA** - No caso de imóvel locado, em condomínio ou outras situações específicas, será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo **COMPRADOR**, na forma da lei. Em caso de locação registrada no Cartório de Registro de Imóveis, e desde que conste cláusula de vigência em caso de alienação, o **COMPRADOR** se obriga a respeitar e cumprir o contrato de locação em todas as suas cláusulas e condições.

2.10.1 Nos casos mencionados no dispositivo acima, constará do recibo ao **COMPRADOR** que tiver ofertado o maior lance que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.

2.11 O **COMPRADOR** se obriga a apresentar todos os documentos que lhe forem solicitados pelo **VENDEDOR** e/ou **LEILOEIRO** para análise e respectiva aprovação da arrematação, em até 5 (cinco) dias a contar da solicitação por parte destes. A não apresentação dos documentos que forem solicitados pelo **VENDEDOR** e/ou **LEILOEIRO** ocasionará o imediato cancelamento da arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação ou assinatura de distrato, bem como sujeitará o **COMPRADOR** às penalidades previstas na cláusula 2.8 acima.

2.11.1 Ainda que o leilão tenha ocorrido na modalidade de “MAIOR LANCE”, o **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, poderá considerar cancelada a arrematação caso julgue que os documentos apresentados pelo **COMPRADOR** não atendam aos seus critérios de compliance/governança.

2.11.2 O **COMPRADOR** deverá apresentar, minimamente, os seguintes documentos, nos prazos estabelecidos nesta cláusula:

- (a) SE PESSOA JURÍDICA: (i) Contrato Social (ii) CPF dos representantes legais (iii) RG dos representantes legais (iv) Última alteração contratual (v) Cartão do CNPJ (vi) Balanço atualizado (vii) 03 últimos extratos bancários (PJ);
- (b) SE PESSOA FÍSICA: (i) RG e CPF (ii) Comprovante de residência (conta de consumo) (iii) Comprovante de Estado Civil (iv) Extrato atualizado do FGTS (em caso de utilização do saldo).

### 3. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

3.1. O **COMPRADOR** poderá optar por uma das seguintes opções de pagamento do preço, abaixo indicadas:

(i) à vista, em parcela única (mediante recursos próprios do **COMPRADOR**), não sendo cabível qualquer desconto sobre o valor do lance oferecido em razão desta modalidade de pagamento;

(ii) financiamento imobiliário (casas, apartamentos ou salas comerciais) ou financiamento crédito aquisição PJ (demais modalidades de imóveis comerciais), com sinal mínimo de 20% (vinte por cento) do valor da compra, a ser contratado pelo **COMPRADOR**.

3.1.1. Para pagamento do valor relacionado à parcela única (subitem i do item 3.1.), ou pagamento do sinal (subitem ii do item 3.1.), o pagamento será realizado através de PIX, DOC ou TED em conta bancária a ser expressamente indicada pelo **VENDEDOR**, no prazo máximo de 05 (cinco) dias contados da data da arrematação do imóvel.

3.1.2. Para todas as hipóteses previstas no item 3.1., supra, o pagamento do preço deverá ser realizado por meio de crédito na titularidade do **COMPRADOR**. Caso o crédito seja realizado por terceiros, a venda estará sujeita ao cancelamento, sendo certo que o **VENDEDOR** restituirá os valores para conta corrente de origem.

3.2. O **COMPRADOR** deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro Oficial, no mesmo prazo previsto na cláusula 3.1.1, o pagamento do valor de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro calculado sobre o valor do lance, à vista, por meio de PIX, DOC ou TED, a critério exclusivo do Leiloeiro Oficial, que serão aceitos desde que contenham o nome do **COMPRADOR** no comprovante de transferência.

3.2.1. O **COMPRADOR** fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o **COMPRADOR** der causa para o desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão, perdendo assim o valor pago.

3.3. **REGRAS PARA FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (CRÉDITO IMOBILIÁRIO OU CRÉDITO AQUISIÇÃO PJ)**: Será permitido o pagamento através de financiamento imobiliário, devendo o **COMPRADOR**, às próprias expensas, contratar o produto específico junto à instituição financeira de sua escolha. A contratação do financiamento imobiliário (crédito imobiliário ou crédito aquisição PJ) deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, excetuada hipótese de concessão de prazo adicional pelo **VENDEDOR**, por escrito e a exclusivo critério deste, sob pena de cancelamento da arrematação.

3.3.1. O **VENDEDOR** torna público que alguns imóveis vendidos na condição de ocupados poderão ter negada a contratação do crédito imobiliário, ante a impossibilidade de realização de vistoria interna para fins de seguro. Nessa

situação, o **COMPRADOR** poderá optar pelo pagamento à vista com recursos próprios ou a venda será desfeita, sem nenhuma penalidade ou multas ao **VENDEDOR** ou **COMPRADOR**, mediante restituição de eventuais valores pagos ao **COMPRADOR** a título de preço do imóvel.

3.4. **REGRAS PARA USO DO FGTS:** Caso o imóvel esteja desocupado e se enquadre nas regras de utilização do FGTS, será permitida a sua utilização para abatimento das parcelas do saldo devedor do financiamento imobiliário. O FGTS poderá ser utilizado para o pagamento do sinal, em caso de pagamento através de crédito imobiliário. Todas as eventuais taxas ou tarifas exigidas para uso do FGTS deverão ser pagas exclusivamente pelo **COMPRADOR**. Portanto, previamente à realização do Leilão, o **COMPRADOR** deverá se informar sobre todas as regras e condições de uso do FGTS junto ao órgão responsável pela sua liberação.

#### 4. DOS DEVERES DO COMPRADOR

4.1. São deveres e responsabilidades exclusivas do **COMPRADOR**, às suas exclusivas expensas, sem prejuízo de outros previstos no Edital:

(i) atender notificações e providenciar o pagamento de multas e/ou débitos relativos ao estado de conservação dos imóveis, inclusive, mas não exclusivamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses etc., independentemente da data em que tenham sido originados;

(ii) providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos, inclusive relacionada à obtenção da documentação necessária para a referida regularização;

(iii) providenciar o recolhimento de quaisquer taxas e tributos, inclusive, mas não exclusivamente, INSS e ISS de imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Oficial de Registro de Imóveis competente, assumindo o pagamento de eventuais débitos, de que natureza forem e independentemente da data em que tenham sido originados, perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Oficial de Registro de Imóveis e Prefeitura;

(iv) cientificar-se, previamente à realização do Leilão, da existência de Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Imóvel, obtendo informações atinentes e obrigando-se a cumpri-los;

(v) em caso de Imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição específica do lote, efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s) a partir da data da realização do Leilão, de modo a possibilitar a lavratura da competente escritura de venda e compra do Imóvel, ou o respectivo Contrato de Crédito Imobiliário. Caso a condição de foreiro seja verificada após a aquisição do imóvel, o **COMPRADOR** responsabiliza-se pela apuração e pelo pagamento de eventuais taxas junto aos órgãos competentes, independentemente da data de sua constituição, obrigando-se a obter a autorização para a transferência do domínio útil. O **VENDEDOR** auxiliará o **COMPRADOR**, na hipótese comprovada deste não lograr êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.

(vi) obter, às suas expensas, o levantamento de eventual restrição legal, inclusive, mas não exclusivamente, lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA e INCRA, adotando as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos eventualmente necessários nos competentes órgãos públicos.

(vii) em caso de aquisição de fração ideal correspondente à futura unidade autônoma integrante de condomínio edilício, cumprir toda e qualquer exigência por parte do Oficial de Registro de Imóveis para registro do instrumento a ser celebrado com o **VENDEDOR**. O **COMPRADOR** deve atentar-se à hipótese de que a construção do empreendimento pode não estar concluída ou averbada na matrícula, o que se faz necessário para possibilitar a transferência da propriedade para o nome do **COMPRADOR**. Nesse caso, o **COMPRADOR** se responsabiliza por todos os riscos, providências e despesas necessárias para conclusão da construção e/ou sua averbação, bem como proceder a todo e qualquer ato que se fizer necessário para a regularização do imóvel e/ou do Condomínio.

(viii) salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote ou no presente Edital, quitar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da data do Leilão, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas

condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do **VENDEDOR**, de seus antecessores ou de terceiros;

(ix) providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao **VENDEDOR** no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da arrematação para as contas de consumo e condomínio, e para o IPTU será contado da data da celebração do instrumento aquisitivo definitivo. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o **VENDEDOR**.

(x) providenciar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel (ex: penhora, hipoteca, dentre outros) e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente de forma diversa na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos, os quais são assumidos pelo **COMPRADOR**. Se indicado na descrição do lote a responsabilidade do **VENDEDOR** pela baixa do ônus ou gravame, o **COMPRADOR** tem ciência de que o baixa/cancelamento não tem prazo para ocorrer, haja vista que dependem de prazos e exigências próprios dos órgãos competentes sobre os quais o **VENDEDOR** não tem poder de ingerência;

(xi) assumir os riscos de eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como de passivos ambientais ainda que tenham origem anterior à data da realização do Leilão. Caso o **VENDEDOR** porventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra de referidas questões ou obrigações;

(xii) responsabilizar-se por toda e qualquer providência e despesa necessária à outorga da escritura definitiva de venda e compra ou emissão do contrato de crédito imobiliário, assim como pelo seu respectivo registro na matrícula imobiliária, inclusive, mas não exclusivamente, ITBI, laudêmio, foro, rerratificações, certidões de qualquer espécie, inclusive pessoais do **VENDEDOR** e do imóvel e cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelionato de Notas;

4.2. Caso o **VENDEDOR** seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, ficará este último obrigado a ressarcir o **VENDEDOR** de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contado da data da notificação do **VENDEDOR**, atualizado monetariamente pela variação do IGP-M/FGV desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a data da efetiva restituição pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa de 10% (dez por cento), e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a serem cobrados a exclusivo critério do **VENDEDOR**. A ausência de ressarcimento no prazo estabelecido, poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

## 5. EVICÇÃO DE DIREITOS

5.1. A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item 5.1.1. abaixo.

5.1.1. A responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado (exceto na hipótese de imóveis ocupados a título de locação ou comodato), das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR**; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo Leiloeiro. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o **COMPRADOR** não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias

eventualmente edificadas pelo **COMPRADOR** no imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

5.2. Na hipótese de evicção de direitos, fica estabelecido que a correção monetária sobre os valores a serem ressarcidos incidirá até a data da efetiva restituição, desde que o **COMPRADOR** envie ao **VENDEDOR**, no prazo de 10 dias corridos contado do recebimento da notificação/comunicação enviada por este último comunicando a evicção, todos os comprovantes de pagamento das despesas previstas no item 5.1.1. Caso o **COMPRADOR** não envie a documentação comprobatória no prazo antes mencionado, o termo final da correção monetária será da notificação de comunicação da ocorrência da evicção e a restituição ocorrerá na conta bancária indicada na Ata/Recibo de Arrematação e, na sua ausência, por meio de Consignação Judicial. Para o caso de ressarcimento pela via extrajudicial, o **VENDEDOR** deverá fazê-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do respectivo evento previsto nesta cláusula.

5.3. Para os casos de desfazimento da venda decorrentes de evicção, o valor relacionado à comissão do Leiloeiro Oficial será restituído por este, sem qualquer responsabilidade para o **VENDEDOR**. Da mesma forma, em ocorrendo o pagamento de parte do preço do imóvel por crédito imobiliário, o ressarcimento dos valores pagos a este título ocorrerá na forma e prazo previstos no contrato de contratação específico para este produto.

5.4. Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns imóveis disponibilizados à venda poderão estar envolvidos em ações judiciais, as quais não possuem prazo para conclusão, pois dependem dos órgãos competentes, inclusive do Poder Judiciário, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da venda.

5.5. O **VENDEDOR** esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos conforme regra indicada em 5.1.1 acima.

## 6.FORMALIZAÇÃO DE VENDA

6.1. Em até 60 (sessenta) dias contados da arrematação, a alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante à lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (está condicionada a pagamento à vista e à integral quitação do preço do imóvel), Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia pela Lei 9.514/97 (modalidade Financiamento Bancário), ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 (crédito aquisição PJ). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos neste Edital.

6.2. As Escrituras mencionadas no item 6.1., acima, serão lavradas em dia, hora e Tabelionato de Notas obrigatoriamente indicados pelo **VENDEDOR**.

6.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** a via do Contrato/traslado da escritura e cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da outorga da competente escritura ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária em Garantia (Leis nºs 9.514/97, 4.380/64 e 5.049/66); o que ocorrer por último.

6.4. A inobservância do prazo indicado em 6.3, facultará ao **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, cobrar de imediato do **COMPRADOR** multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva "pro rata die" do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como no ajuizamento das medidas judiciais cabíveis em face ao **COMPRADOR**, objetivando não somente a outorga e o registro do título aquisitivo, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**.

6.4.1. Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

6.5. O competente instrumento aquisitivo será firmado com o **COMPRADOR** cujo nome constar da Ata de Arrematação, firmada com o Leiloeiro Oficial. É vedada a cessão ou transferência, pelo **COMPRADOR**, dos direitos decorrentes da venda e compra, esteja o preço quitado ou não. É possível, no entanto, após a quitação integral do preço (se pagamento à vista), a lavratura da escritura de venda e compra a terceiro indicado pelo **COMPRADOR**, mediante o comparecimento e anuência expressa deste em mencionada escritura, bem como o recolhimento integral de todos os tributos devidos.

## 7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. A documentação dos imóveis poderá ser disponibilizada aos interessados, por e-mail, mediante solicitação prévia.

7.2. O **VENDEDOR** poderá, a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas aqui previstas.

7.3. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

7.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.

7.5 O **COMPRADOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

7.6 As demais condições deste leilão 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 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

7.7 São anexos do presente edital:

7.8 As minutas do “Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel” e “Escritura de Venda e Compra” anexas ao presente edital, servem apenas como referência sendo que na redação das cláusulas do ato a ser celebrado serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.

7.9. As Partes se obrigam a utilizar a assinatura digital/eletrônica em todos os instrumentos públicos ou particulares que venham a ser firmados por ambos e originados do presente negócio, que envolvam **COMPRADOR** e **VENDEDOR** nessa qualificação, ou na qualificação de intervenientes, ou como terceiros a quem o documento venha a ser oposto. As Partes se obrigam, ainda, ao uso de assinatura digital ligada ao ICP-Brasil sempre que exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis. Desta forma, os documentos assinados na forma desta cláusula constituem documentos eletrônicos, nos termos da MP nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, e também serão aceitos, quando públicos, na forma do Provimento 100/2020 do CNJ. Cada Parte arcará com o custo de suas respectivas assinaturas.

Outras informações no site do leiloeiro [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), ou pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.