

## LEILÃO DE IMÓVEIS RODOBENS – 10/04/2025

### Anexo I

**LOTE 001 MONTES CLAROS/MG - Casa**, situada na Rua Projetada 06, nº 100, Lote 13 da Quadra G, Residencial Terra Jardim. Área Terreno: 126,00m<sup>2</sup>; Área Construída estimada: 150,00m<sup>2</sup>. Matrícula 55.432 do 2º RI local. **Obs.:** Consta Ação, Processo 5009754-63.2024.8.13.0433, a vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Área construída não averbada no RI. Regularização e encargos perante aos órgãos competentes da eventual divergência da área construída e total lançada no IPTU, com a apurada no local e averbada no RI, bem como a atualização da numeração predial, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 79.000,00**

**LOTE 002 SÃO GONÇALO DO AMARANTE/CE - Terreno**, situado na Rua 10, s/nº, Lote 09 da Quadra 11, Pecém Beach. Área Terreno: 360,00m<sup>2</sup>. Matrícula 2.567 do 3º CRI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 23.000,00**

**LOTE 003 MONTES CLAROS/MG - Casa**, situada à Rua Projetada 15, nº 60-A, Lote 01 da Quadra S, Residencial Terra Jardim. Área Terreno: 181,60m<sup>2</sup>; Área Construída estimada: 210,00m<sup>2</sup>. Matrícula 55.765 do 2º RI Local. **Obs.:** Consta Ação, Processo nº 5011314-45.2021.8.13.0433. A vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Área construída não averbada no RI. Regularização e encargos perante aos órgãos competentes da eventual divergência da área construída e total lançada no IPTU, com a apurada no local e averbada no RI, bem como a atualização da numeração predial, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 69.000,00**

**LOTE 004 MARICÁ/RJ - Terreno**, Lote 23 da Quadra F, localizado no Condomínio Ecológico Residencial Pedra do Vale, situado à Rodovia Vereador Oldemar Guedes Figueiredo, s/nº, Pilar. Área Terreno: 517,95m<sup>2</sup>. Matrícula 98.091 do 2º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 65.000,00**

**LOTE 005 MACAÍBA/RN - Casa**, situada na Avenida dos Ingás, nº 359B, Lote 359 da Quadra 15, Loteamento Cidade Campestre, Bairro Bela Macaíba (Bela Vista). Área terreno: 200,00m<sup>2</sup>, Área construída: 50,62m<sup>2</sup>. Matrícula 15.770 do 1º RI Local. **Obs.** Consta Ação, Processo nº 5009754-63.2024.8.13.0433. A vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da atualização da numeração predial, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 65.000,00**

**LOTE 006 FLORES DA CUNHA/RS – Casa**, situada na Rua das Primaveras, nº 68, Lote 09 da Quadra 434, Loteamento Pérola. Áreas: Terreno: 243,40m<sup>2</sup>, Construída: estimada 235,00m<sup>2</sup>. Matrícula 17.341 do RI local. **Obs.:** Consta Ação, Processo nº 5002446-26.2023.8.21.0097, a vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Área construída não averbada no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da eventual divergência das áreas lançada no IPTU, com as apuradas no local e averbadas no RI, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 180.000,00**

**LOTE 007 MARICÁ/RJ - Terreno**, Lote 43 da Quadra H, localizado no Condomínio Ecológico Residencial Pedra do Vale, situado à Rodovia Vereador Oldemar Guedes Figueiredo, s/nº, Pilar. Área Terreno: 645,15m<sup>2</sup>. Matrícula 109.810 do 2º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 85.000,00**

**LOTE 008 CAXIAS DO SUL/RS - Casa**, situada na Rua Stefano Paterno, nº 165, Lote 28 da Quadra 2.174, São Ciro. Áreas: Terreno: 580,20m<sup>2</sup>, Construída: 150,57m<sup>2</sup>. Matrícula 35.220 do 2º RI local. **Obs.:** Consta Ação, Processo nº 5053734-80.2023.8.21.0010, a vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 150.000,00**

**LOTE 009 RIO DE JANEIRO/RJ - Casa**, situada na Rua Antônio Carlos Paranhos, nº 199, Lote 13 da Quadra C, Residencial Floresta, Vila Valqueire. Área Terreno: 244,00m<sup>2</sup>, Área Construída estimada: 143,00m<sup>2</sup>. Matrícula 309.700 do 9º RI Local. **Obs.** Consta Ação, Processo 0835120-39.2023.8.19.0203, a vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. 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, bem como a atualização da numeração predial, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 150.000,00**

**LOTE 010 FEIRA DE SANTANA/BA - Terreno**, situado na Rua Projetada 03, s/nº, Lote 14 da Quadra L, Veredas Feira de Santana. Área terreno: 147,70m<sup>2</sup>. Matrícula 77.977 do 1º RI local. **Obs.** Consta Ação, Processo 0021433-96.2023.8.05.0080, a vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 45.000,00**

**LOTE 011 FEIRA DE SANTANA/BA - Terreno**, situado na Rua Projetada 03, s/nº, Lote 33 da Quadra J, Veredas Feira de Santana. Área terreno: 140,00m<sup>2</sup>. Matrícula 77.922 do 1º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 45.000,00**

**LOTE 012 TUPÃSSI/PR - Terrenos**, situados na Rua Dom João VI, s/nº, Lote 21, Lote 22 e Lote 22-A da Quadra 25, Centro. Área Terreno total: 1.200,00m<sup>2</sup>. Matrículas 28.887, 28.888, e 28.889 do 1º RI de Assis Chateaubriand/PR. **Obs.:** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 240.000,00**

**LOTE 013 NOVA ODESSA/SP - Casa**, situada na Rua Júlio Marmile, nº 1022, Lote 8-B da Quadra 2, Jardim de Éden. Área terreno: 180,00m<sup>2</sup>, Área construída: 152,99m<sup>2</sup>. Matrícula 1.073 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 205.000,00**

**LOTE 014 FEIRA DE SANTANA/BA - Terreno**, situado na Avenida Artêmia Pires Freitas, s/nº, Lote 30 da Quadra A, Loteamento Vivari Feira de Santana. Área Terreno: 140,00m<sup>2</sup>. Matrícula 69.227 do 1º RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 45.000,00**

**LOTE 015 AREIA BRANCA/RN - Lote de Terreno**, denominado Mel de Baixo, situado na Acesso pela Rua Euclídes L. Rebolças, s/nº, Bairro Pé da Serra. Área Terreno: 41.000,00m<sup>2</sup>. Matrícula 1.520 do RI Local. **Obs.:** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 400.000,00**

**LOTE 016 JOÃO PESSOA/PB - Apartamento nº 404**, localizado no 3º andar do Condomínio Residencial Gênesis I, situado na Rua Francisco Medeiros e Silva, nº 84, Gramame, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa: 50,25m<sup>2</sup>, Área total: 77,4698m<sup>2</sup>. Matrícula 200.526 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 104.000,00**

**LOTE 017 SÃO CARLOS/SP - Casa**, situada na Rua Professor Sebastião Gomes, nº 45, Lote 4964A da Quadra 138, Cidade Aracy. Área terreno: 125,00m<sup>2</sup>, Área construída: 101,11m<sup>2</sup>. Matrícula 113.945 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 100.000,00**

**LOTE 018 EUNÁPOLIS/BA - Casa**, situada na Rua Doutor Walter Ferreira dos Santos, nº 1439, Nova Esperança. Área terreno: 216,00m<sup>2</sup>, Área construída: 117,18m<sup>2</sup>. Matrícula 21.429 do RI Local. **Obs.** Consta Ação, Processo nº 8003008-48.2024.8.05.0079. A vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 150.000,00**

**LOTE 019 FORTALEZA/CE - Casa (Duplex)**, localizada no Condomínio da Aeronáutica, situado na Rua Prof. Leite Gondin, nº 895, Antônio Bezerra, com frente para o logradouro interno Rua Tomás Rodrigues, nº 111. Área terreno: 81,00m<sup>2</sup>, Área construída estimada: 186,50m<sup>2</sup>. Matrícula 37.399 do 3º RI Local. **Obs.** Consta Ação, Processo nº 0206281-06.2024.8.06.0001. A vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Área construída pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os 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 ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 201.000,00**

**LOTE 020 LAGOA SANTA/MG - Apartamento nº 303**, localizado no Bloco 08 do Condomínio Residencial Vila Maria, situado na Rua Ana Gonçalves, nº 580, Palmital, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa: 55,00m<sup>2</sup>, Área total: 108,24m<sup>2</sup>. Matrícula 43.150 do RI local. **Obs.:** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 125.000,00**

**LOTE 021 FEIRA DE SANTANA/BA - Terreno**, situado na Rua Projetada 08, s/nº, Lote 07 da Quadra H, Veredas Feira de Santana. Área terreno: 140,00m<sup>2</sup>. Matrícula 77.796 do 1º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado. **Lance Inicial: R\$ 45.000,00**

**LOTE 022 VITÓRIA DE SANTO ANTÃO/PE - Casa**, situada na Rua Seis, nº 235, Lote 04 da Quadra 17, Loteamento Daluziana, Água Branca (Conceição). Área terreno: 160,00m<sup>2</sup>, Área construída: 103,76m<sup>2</sup>. Matrícula 25.461 do RI Local. **Obs.** Constam Ações, Processos nºs 0000573-57.2024.8.17.4590 e 0004807-75.2024.8.17.3590. A vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 160.000,00**

**LOTE 023 APARECIDA DE GOIÂNIA/GO - Casa 2**, localizada no Residencial Sonho Dourado IV, situado na Rua Farme de Amoedo, s/nº, lote 32 da quadra 82, Jardim Buriti Sereno, com direito a uma vaga de garagem. Área construída: 68,89m<sup>2</sup>, Área de terreno: 180,91m<sup>2</sup>. Matrícula 196.214 do RI local. **Obs.:** Consta Ação, Processo nº 5768182-47.2023.8.09.0011. A vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 120.000,00.**

**LOTE 024 CAMPINAS/SP - Casa**, situada na Rua Sergio Batista dos Santos, nº 35, Lote 38 da Quadra H-02, Parque Via Norte. Área terreno: 250,00m<sup>2</sup>, Área construída: 200,00m<sup>2</sup>. Matrícula 95.753 do 2º RI Local. **Obs.** Consta Ação, Processo nº 1042789-09.2024.8.26.0114. A vendedora responde pelo resultado nos termos do edital. Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 430.000,00**

**LOTE 025 CONCÓRDIA/SC - Imóvel Comercial/Residencial**, situado na Rua 29 de Julho, nº 2647, Lote 04 da Quadra A, Flamengo. Área terreno: 311,89m<sup>2</sup>, Área construída estimada: 336,00m<sup>2</sup>. Matrícula 12.106 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 os órgãos competentes da divergência da área construída lançada no IPTU, com a apurada no local e averbada no RI, bem como da adequação da destinação residencial/comercial, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 350.000,00**

**LOTE 026 CONCÓRDIA/SC - Casa**, situada na Rua Victorio Massiero, nº 266, Lote 06 da Quadra O, Sintrial. Área terreno: 330,00m<sup>2</sup>, Área construída estimada: 162,00m<sup>2</sup>. Matrícula 22.889 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 os 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 ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 250.000,00.**

## EDITAL DE LEILÃO

**RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 51.855.716/0001-01, com sede em São José do Rio Preto/SP, **BANCO RODOBENS S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 33.603.457/0001-40, com sede em São Paulo/SP, e **LUIZA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 60.250.776/0001-91, com sede em Franca/SP, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**, 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 [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **10/04/2025**, a partir das **14:00** horas e será realizado na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

### 1. OBJETO

1.1. Alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

### 2. CONDIÇÕES DE VENDA

2.1. Os lances serão ofertados em moeda nacional, obedecidas às condições deste Edital.

2.2. Os Imóveis aqui anunciados, de propriedade dos VENDEDORES, serão vendidos por intermédio do leiloeiro um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para venda, reservando-se aos VENDEDORES, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

2.3. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério dos VENDEDORES. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. Os VENDEDORES, irão analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 10 (dez) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

2.4. Fica reservado aos VENDEDORES o direito de retirar, aprovar exceções ou reunir os imóveis em lotes, a seu exclusivo critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro Oficial.

2.5. Os imóveis integrantes do leilão serão alienados em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontram, inclusive no tocante à eventuais, ações judiciais, ocupantes, locatários e posseiros, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características e estado de conservação, devendo o COMPRADOR examinar os imóveis antes do leilão, nas hipóteses em que esta verificação for possível e cientificar-se de todas as circunstâncias que os envolvem. Importante destacar que é desde já de conhecimento e concordância do COMPRADOR de imóvel alienado na condição de ocupado, que o adquire sem tê-lo conhecido e nas condições em que estiver à época em que lhe for possibilitada a ocupação nada tendo a reclamar a esse respeito.

2.6. As vendas são operadas na modalidade *ad corpus*, motivo pela qual os VENDEDORES não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas,

mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado.

2.7. Os VENDEDORES não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao COMPRADOR obter informações atinentes, e se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias.

2.8. Os VENDEDORES não respondem pelos débitos dos imóveis não apurados junto ao INSS com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, cuja providência e encargos para a regularização serão assumidos integralmente pelo COMPRADOR, ficando também os VENDEDORES desobrigados para todos os fins e efeitos de direito, de todos os atos que visam a sua regularização.

2.8.1. As empresas VENDEDORAS se responsabilizam pelo pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel, referentes à IPTU e Condomínio até a data do leilão, salvo menção expressa na descrição do lote específico.

2.9. Na hipótese de o imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o COMPRADOR assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

2.10. O COMPRADOR assinará, no ato da arrematação, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel. Para tanto, deverá estar munido dos seguintes documentos:

2.10.1. O COMPRADOR Pessoa Física deverá apresentar e fornecer cópias dos seguintes documentos: (i) RG/RNE, (ii) CPF/MF, (iii) Certidão de Casamento e pacto se houver, (iv) Comprovante de Residência (conta de água, luz ou telefone). Deverão ser apresentados também os documentos dos cônjuges. Caso o comprador seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no País.

2.10.2 O COMPRADOR Pessoa Jurídica deverá apresentar e fornecer cópias autenticadas dos seguintes documentos: (i) Cartão do CNPJ, (ii) Estatuto/Contrato Social e respectivas alterações, (iii) a Documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação.

2.10.3. Na hipótese de representação por terceiro (arrematação por procuração), deverá ser apresentado Instrumento Público de Procuração, tanto de pessoa física quanto de jurídica. A procuração deverá ser lavrada por instrumento público, ou seja, lavrada em tabelionato de notas, constando poderes expressos para compra de imóveis.

2.10.4. Os menores de 18 anos, não poderão adquirir algum imóvel, ao não ser que se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, e só poderá efetuar a compra através da opção 1, À VISTA.

2.11. Os pagamentos somente serão aceitos através de transferência bancária disponível/TED junto a conta corrente de titularidade dos VENDEDORES, a constar no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra.

2.12. Os valores apresentados no site não são os valores mínimos de Leilão, e sim, serão vendidos como "Condicional" para aprovação das Empresas VENDEDORAS.

### **3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

3.1. À Vista SEM DESCONTO. Para os imóveis arrematados, o pagamento será feito mediante depósito via TED em até 24 horas, contados da data da aprovação da venda, para conta dos VENDEDORES e leiloeiro oficial.

3.2. Parcelamento: Sinal 20% + saldo em 12 parcelas sem juros e correção.

3.3. O COMPRADOR pagará à vista a importância do valor do arremate, aos VENDEDORES. As hipóteses de retenção do sinal em caso de rescisão dos Compromissos de Compra e Venda firmados por ocasião da arrematação estarão contempladas nos respectivos instrumentos.

3.4. Os imóveis que tenham suas dívidas declaradas no Anexo I deste Edital, somente poderão ser adquiridos através da opção 1, À VISTA, sendo certo que, em caso de aquisição dos imóveis em questão, os COMPRADORES assumirão integralmente a responsabilidade pelo pagamento de todas as dívidas incidentes sobre o imóvel junto aos órgãos e instituições competentes, exonerando-se os VENDEDORES de qualquer responsabilidade quanto a tais dívidas.

#### **4. COMISSÃO DO LEILOEIRO**

4.1. Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, caberá ao COMPRADOR pagar ao Leiloeiro, no ato do arremate e em pagamento separado, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (sobre valor cheio, sem o desconto de 3% para os casos à vista), a título de comissão.

4.2. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance ou da proposta escrita.

4.3. O COMPRADOR fica ciente que a Comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se a venda não for concretizada por razões de cancelamento por parte dos VENDEDORES.

#### **5. FORMALIZAÇÃO**

5.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada: (i) mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para o COMPRADOR cujo pagamento for feito à vista,

5.2. No dia do Leilão, após a arrematação, em até 5 dias, as partes firmarão Compromisso de Compra e Venda, com o intuito de formalizar o negócio até que sejam adotadas todas as providências cabíveis para a lavratura da escritura definitiva.

5.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, sendo somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte dos VENDEDORES.

5.4. Ressalvada a hipótese, de constar do Anexo I, informação divergente e/ou incompatível, no ato da lavratura do Instrumento Aquisitivo de Venda e Compra os VENDEDORES obrigam-se a fornecer ao COMPRADOR ficha da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada e com negativa de ônus e alienações se for o caso, comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, se for o caso, sob sua responsabilidade, certidão de quitação do condomínio, se for o caso, Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

5.5. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do imóvel, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

5.6. As despesas relativas às custas processuais e com honorários advocatícios relativas ao custeio dos processos cabíveis para desocupação dos imóveis que ainda se encontram ocupados, ou para os que já foram desocupados por força de decisão liminar, com processo ainda em andamento, correrão por conta do COMPRADOR arrematante.

5.7. As minutas de escrituras, e/ou dos demais instrumentos receberão as alterações, que eventualmente se façam necessárias, à sua adequação aos termos e condições deste Edital, e as que vierem a ser fixadas em normas Municipais, Estaduais ou Federais, aplicáveis à espécie.

5.8. Independentemente da data em que for formalizada a transmissão da posse do Imóvel, e independentemente do efetivo ingresso do COMPRADOR no Imóvel arrematado, será de integral responsabilidade do COMPRADOR, o pagamento de todos os impostos, taxas e despesas de condomínio, que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel arrematado, a partir da data em que o Leilão foi realizado, ainda que tais débitos estejam lançados em nome dos VENDEDORES ou de terceiros. Será, ainda, responsabilidade do COMPRADOR, a atualização dos registros relativos ao imóvel, nos competentes órgãos da administração e concessionárias de serviços públicos.

5.9. No caso de sustados os cheques dados em pagamento e/ou forem devolvidos por insuficiência de fundos, além de ficar desfeita a venda, pagará o arrematante 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação que será cobrado, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do Art. 585, Inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (Art. 171, Inciso VI, do Código Penal) e do Art. 580 do Código do Processo Civil.

5.10. Os **VENDEDORES** a seu critério irão escolher o tabelião e o cartório para lavrar as escrituras dos imóveis, em hipótese alguma o COMPRADOR poderá indicar o escrevente, tabelião ou cartório para esse tipo de serviço. As escrituras de venda serão lavradas em até 60 (sessenta) dias a contar do pagamento do imóvel (para os casos onde a matrícula esteja com as devidas averbações de leilões negativos da lei).

## **6. EVICÇÃO DE DIREITOS**

6.1. Sobre os imóveis poderão existir ações judiciais ainda em andamento discutindo os direitos aquisitivos, motivo pelo qual o **COMPRADOR** desde já apresenta concordância e ciência do andamento jurídico de cada caso.

6.2. Os comitentes **VENDEDORES** responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos **VENDEDORES**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos **VENDEDORES** pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelos arrematantes, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IGP-M/FGV.

## **7. DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1. **INADIMPLÊNCIA** - O não pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo de 03 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da liberação do lance condicional, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento), além do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao pagamento de eventuais despesas incorridas e à empresa comitente. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

7.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo acima estipulado (03 dias úteis), não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no SITE [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

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. Ao concorrer no Leilão, na aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste Edital e também, nas minutas dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra à vista.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Observada a hipótese de o imóvel estar ocupado, a posse indireta será transmitida ao arrematante quando do registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da Escritura de Compra e Venda.

7.7. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus administrativos ou judiciais necessários para a liberação ou desocupação dos imóveis correrão por conta do COMPRADOR.

7.8. Complementa o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o encarte publicitário do referido leilão, publicado no site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), onde consta as Condições de Venda dos VENDEDORES e a Descrição dos Lotes, o qual deverá o potencial arrematante tomar conhecimento prévio ao leilão.

7.9. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7.10. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito, via e-mail [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), ou pelo Whatsapp: (11) 99514-0467, em até 3 (três) dias úteis, antes da data de realização do leilão ou consulte o site [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), atualizado diariamente.

7.11. 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.

7.12. As demais condições, obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.