

EDITAL DE LEILÃO ON-LINE**DATA: 10 de junho de 2025 às 10:00 horas****CONDIÇÕES DE VENDA E DE PAGAMENTO**

DORA PLAT, Leiloeira Oficial, inscrita na JUCESP sob nº 744, estabelecido na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP, (“Leiloeiro”), torna público que, devidamente autorizado pelo **BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S.A.**, atual razão social do anteriormente China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplo S.A., denominado **VENDEDOR**, promoverá a venda dos imóveis relacionados no ANEXO I (“Imóvel” ou “Imóveis”), parte integrante deste edital. Os Imóveis serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer para cada imóvel, desde que o valor oferecido seja igual ou superior ao valor mínimo de venda individual para cada imóvel (“Valor Mínimo de Venda”). Será divulgado, com a descrição dos Imóveis levados a pregão, o Valor Mínimo de Venda de cada Imóvel, e os interessados somente poderão ofertar lances a partir desses Valores Mínimos de Venda. O **VENDEDOR** decidirá, a seu exclusivo critério, pela venda ou não do Imóvel, após considerar a oferta de maior lance, de maneira que disporá de prerrogativa para não proceder com a venda, mesmo que o lance vencedor corresponda ao Valor Mínimo de Venda do respectivo Imóvel. As ofertas de lance serão submetidas à apreciação do **VENDEDOR**, que se pronunciará no prazo de até 10 (dez) dias úteis após recebimento total dos documentos do arrematante. O lance vencedor que for aceito pelo **VENDEDOR**, dentro do prazo mencionado acima, não comporta arrependimento. Portanto, após notificado o arrematante para a formalização da venda, se ele não se dispuser a proceder de acordo, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado, incidirá multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance aceito pelo **VENDEDOR**, a ser cobrada pelo Leiloeiro, a título indenizatório pelos serviços prestados, perdendo o arrematante, ainda, todos os direitos com relação à compra não concluída, ficando o Imóvel liberado ao **VENDEDOR**, de imediato, para nova venda. Em hipótese alguma poderá o arrematante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o **VENDEDOR** exerça sua faculdade de não aceitar o lance ofertado.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste edital, que os interessados, inclusive, sem limitação, **VENDEDOR** e eventuais ofertantes de lances, aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis. Eventuais alterações nas descrições dos Imóveis ou nas respectivas condições de venda, ocorridas até 05 (cinco) dias antes da data de realização do leilão, serão publicadas no site www.portalmazuk.com.br, cabendo aos interessados acompanhar e se cientificar das alterações.

O interessado em oferecer lances, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia dos seguintes documentos de identificação, Pessoa Física - Cópia autêntica do RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge, quando for o caso; Cópia simples do comprovante de residência atualizado (conta de luz, água, telefone, ou gás) ; certidão de casamento e pacto antenupcial se houver; declaração completa de imposto de Renda, acompanhado do respectivo recibo; comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; Se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do Procurador. Pessoa Jurídica - Cópia autêntica do Cartão do CNPJ; Cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; Cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição); Declaração completa de imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; Cópia autêntica do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa; Se o Comprador for representado por procurador, apresentar procuração pública com poderes para adquirir bens imóveis e alienar fiduciariamente (este quando aplicável), acompanhada de cópias do RG, CPF e comprovante de residência do procurador). Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal, conforme o caso. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

Serão aceitos lances ofertados via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições de venda e de pagamento dispostas neste edital de Leilão. O interessado, ao efetuar o

cadastramento, deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições de venda e de pagamento dispostas no edital de Leilão. Para participação do Leilão on-line, deverão os interessados (i) efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, (ii) enviar a documentação necessária e (iii) anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para, então, obter “login” e “senha”, a fim de validar e homologar os lances em conformidade com as disposições do edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e instrumento de compra e venda ou escritura pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitida a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos on-line não garantem direitos ao proponente/arrematante, em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como queda ou falhas no sistema, na conexão de internet, na linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, uma vez que a possibilidade de ofertas on-line é modalidade que apenas facilita oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

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

Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance no 01 (um) minuto antecedente ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá prorrogação (ções) por mais 1 (um) minuto, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, quando este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais o 1 (um) minuto final, ficando como vencedor o maior último lance ofertado.

O prazo para análise das propostas será de até 10 (dez) dias úteis contados a partir do recebimento total dos documentos do arrematante.

É vedada a alienação, independentemente da modalidade de pagamento (à vista ou a prazo), para arrematantes com restrições cadastrais ou em mora perante o VENDEDOR ou outras instituições ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, como Serasa, SPC e outros. Constatando-se qualquer uma dessas situações ou outras que, a exclusivo critério do VENDEDOR, desabone o arrematante como comprador do Imóvel, após a realização do Leilão até a transferência da propriedade, o Imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo do VENDEDOR. Em qualquer situação, não há obrigação do VENDEDOR informar ao arrematante as restrições existentes e relevantes para a não concretização da venda.

As fotos dos Imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do Leilão, inclusive para a identificação do Imóvel no local com a foto divulgada.

Os Imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, anexos, folhetos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o Imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos Imóveis apregoados; não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, das características e do estado de conservação e da localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a resolução da compra e venda ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

Os Imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer

exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos Imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o VENDEDOR não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos Imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no registro de imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

O comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do Imóvel, não ficando o VENDEDOR responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

O comprador deverá apurar a situação enfiteutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 90 (noventa) dias da aquisição.

O arrematante deverá pagar em até 2 dias úteis, após a aprovação da venda, a importância equivalente ao sinal (10% - dez por cento – sobre o valor da venda) ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate ao VENDEDOR, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro (em pagamentos separados), bem como ressarcirá o VENDEDOR pelo pagamento proporcional do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente ao ano de 2024. O não pagamento do sinal, no caso de vendas a prazo, ou do valor integral, no caso de vendas à vista, ambos nos termos do item 2 das “Condições de Pagamento” deste Edital, implicará resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo VENDEDOR, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. O VENDEDOR fixará o local para pagamento do saldo remanescente, no caso de vendas a prazo, e/ou para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

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.

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o arrematante para a formalização da escritura pública ou do instrumento de compra e venda, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por culpa do arrematante, em até 60 (sessenta) dias da notificação, O VENDEDOR poderá considerar o negócio jurídico resolvido e, assim, reter o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, incluindo as arras, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o VENDEDOR dos prejuízos pelo direitos relativos ao imóvel, uma vez que este permaneceu à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo, ainda, o arrematante todos os direitos relacionados à compra pretendida, ficando o imóvel liberado ao VENDEDOR, de imediato, para nova venda.

O VENDEDOR torna público que para alguns imóveis se faz necessária a atualização de sua razão social na matrícula dos imóveis, portanto, mesmo que sejam arrematados na opção à vista, só terão a sua escritura definitiva de venda e compra outorgada pelo VENDEDOR após o registro das alterações societárias, desta forma, poderão postergar a lavratura e/ou o registro da escritura pública, até a conclusão do registro de tais atos societários no registro de imóveis

competente, não havendo prazo para conclusão ou qualquer penalização do VENDEDOR em decorrência desta postergação.

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 10% (dez 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.

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.

Ressalvadas as restrições específicas de cada móvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais adiante descritas, nas vendas à vista, será formalizada a escritura pública de venda e compra, que deverá ser registrada na matrícula do Imóvel pelo comprador, e este deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do respectivo instrumento, a comprovação do registro perante o cartório de registro de imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do Imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os Imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do VENDEDOR no registro imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas. As escrituras serão lavradas perante o tabelionato indicado pelo VENDEDOR. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do comprador, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o comprador apresentar ao VENDEDOR, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o cartório de registro de imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do Imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias para as vendas à vista, mediante assinatura da escritura pública de venda.

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, nos casos de pagamento à vista, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra quitado. O comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance. Confirmadas as compensações bancárias, no caso de pagamento à vista, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o Imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no Imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do Imóvel com o VENDEDOR ou com quem esse indicar.

Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), serão transferidos ao comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos Imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do comprador. Eventualmente, o VENDEDOR poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos Imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o comprador efetuar qualquer tipo de reclamação ao VENDEDOR caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

O artigo 30 da Lei 9.514/97, ao tratar da alienação fiduciária, estabelece a possibilidade de os cessionários ou sucessores do fiduciário pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel, em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes dos Imóveis identificados pela sigla “AF”, que se encontrem ocupados por devedores fiduciários, antecessores do ora VENDEDOR, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do Imóvel, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os Imóveis serão de responsabilidade do VENDEDOR até a data do Leilão, exceto os Imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do comprador, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do instrumento de compra e venda, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do VENDEDOR, apurados até a data da venda, tais como, dívidas de condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível.

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer Imóveis, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. A escritura pública definitiva ou instrumento de compra e venda será outorgada ou emitida, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo VENDEDOR ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do Leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no disposto acima acerca de eventual alienação fiduciária.

Os Imóveis, não sendo originários dos ativos de uso do VENDEDOR, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo VENDEDOR. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o VENDEDOR responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no Imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

Além das condições de venda já estabelecidas, para os imóveis rurais, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do Imóvel.

O VENDEDOR não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo comprador, será lavrada a escritura pública, sendo que na opção de pagamento parcelado, será o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

A omissão ou tolerância do VENDEDOR, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

O VENDEDOR declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada à prevenção e combate ao crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - conforme Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

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

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. SOMENTE À VISTA:

Em até 2 (dois) dias úteis após a aprovação da venda pelo VENDEDOR, mediante assinatura de recibo, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro, em pagamentos separados.

2. FINANCIAMENTO, exceto quando sinalizado de forma diversa na descrição do lote:

Sinal mínimo de 10% (dez por cento) do valor de venda do Imóvel, mais comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda do Imóvel ao Leiloeiro, em pagamentos separados, e o saldo mediante financiamento em qualquer instituição financeira, a critério exclusivo do arrematante.

Independentemente da instituição financeira escolhida pelo arrematante, ele tem o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data do Leilão, para concluir o financiamento, liquidar o saldo do arremate e comprovar o registro do contrato de financiamento na matrícula do Imóvel. Caso não seja satisfeita essa condição, no prazo acima indicado, a

exclusivo critério do VENDEDOR, o negócio será desfeito de pleno direito, por culpa do arrematante, hipótese em que o VENDEDOR fará jus à retenção do preço do sinal.

Para pagamento do sinal, o arrematante deverá efetuar o pagamento da importância mínima equivalente de 10% (dez por cento) do valor da arrematação. O valor mínimo do sinal (10% - dez por cento - do valor da venda do imóvel) está sujeito a majoração conforme o valor do crédito aprovado pela instituição financeira.

DORA PLAT – JUCESP 744

Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP



中國銀行 (巴西)

BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS			
Lote	UF	Descrição	Valor Inicial
1	SP	Tremembé. Casa , localizada no Condomínio Vale do Sol, situada na Rua das Quaresmeiras, nº 51, Lote nº 12 da quadra "B", Caminho Novo. Área de terreno: 962,50m ² e Área construída: 728,74m ² . Matr. 5.896 do CRI de Tremembé/SP. Obs.: Imóvel com restrições urbanísticas conforme Av. 01. Consta Ação Declaratória, processo nº 1008107-17.2017.8.26.0100 em trâmite no Superior Tribunal de Justiça. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Ocupado, desocupação por conta do comprador. (ID 109.050)	R\$ 1.710.000,00
2	SP	São Pedro. Fração ideal de 33% da Chácara residencial , situada na Avenida das Primaveras (Antiga Rua Um), nº 01 da Quadra 04, Alpes das Águas. Área total do terreno: 6.520,00m ² e Área construída: 350,00m ² (estimada). Matr. 6.569 do CRI de São Pedro/SP. Obs.: Consta gravada na AV.13 Penhora e nas AV.14, AV.15 e AV.16, Indisponibilidade de bens, as frações ideais pertencentes a outros coproprietários, se necessário, a baixa deverá ser providenciada pelo comprador. Trata-se da fração ideal de 33% do imóvel objeto da matrícula nº 6.569 (R.10). Ao(s) demais proprietário(s) será(ão) comunicado(s) sobre eventual arrematação, para no caso de interesse, exercer(em) o direito de preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições, na forma estabelecida no art. 504 do código civil. A venda do imóvel está condicionada ao não exercício do direito de preferência pelos demais proprietários. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Ocupado, desocupação por conta do comprador. Pagamento somente à vista. (ID 103.916)	R\$ 112.000,00 Somente à vista



中國銀行 (巴西)

BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A

3	RJ	São Gonçalo. Prédio Comercial , situado na Rua Abílio José de Matos, nº 44, Porto da Pedra. Área total do terreno: 27,69m ² . Matr. 3.967 do 2º CRI de São Gonçalo/RJ. Obs.: Consta gravada na R.04 da referida matrícula, Penhora. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. (ID 104.014)	R\$ 29.000,00
4	RJ	Niterói. Área de Terras , localizada na Avenida Ewerton da Costa Xavier, s/nº, Gleba "A", Sítio Boa Esperança, Várzea das Moças. Área total: 37.472,75m ² . Matr. 32.297 do 16º CRI de Niterói/RJ. Obs.: Consta gravada na Av.9 da referida matrícula, Ajuizamento de Execução. Imóvel inserido parcialmente no perímetro do Parque Estadual da Serra da Tiririca (aproximadamente 22.563m ²). Regularização e encargos, correrão por conta do comprador. Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF), atual numeração do INCRA, Área de Reserva Legal e demais regularizações, correrão por conta do arrematante. A averbação da atual denominação social junto ao RGI, será providenciada pelo VENDEDOR, sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. (ID 106.429)	R\$ 2.670.000,00
5	SP	Itapequerica da Serra. Terreno (Gleba Urbana) e suas benfeitorias , situado na Rodovia Régis Bittencourt, Km 297 + 200m, Aldeinha. Área total do terreno: 170.670,83m ² (M.8.748: 66.779,51m ² ; M.118.660: 101.864,68m ² ; M.118.661: 2.026,94m ²). Matr. 8.748, 118.660 e 118.661 do CRI de Itapequerica da Serra/SP. Obs.: Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. A atualização da atual denominação social junto ao RGI, será providenciada pelo VENDEDOR, sem prazo determinado. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. (ID 106.436)	R\$ 4.180.000,00



中國銀行 (巴西)

BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A

6	PB	João Pessoa. Prédio Comercial , situada a Av. Coremas, nº 333, esquina com a Rua Quintino Bocaiúva, Centro. Área construída: 200m². Matr. 39.424 do CRI de João Pessoa-PB. Obs.: Consta Ação de Imissão de Posse, processo nº 0007979-79.2013.8.15.2001 em trâmite no Tribunal de Justiça da Paraíba. Pendente a averbação dos leilões negativos que será realizado pelo VENDEDOR sem prazo determinado. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Ocupado, desocupação por conta do comprador. (ID 108.431)	R\$ 280.000,00
7	PI	Teresina. Casa (Sobrado) , situada na Rua Rio Grande do Sul, nº 440, Ilhotas. Área total do terreno: 650,00m² e Área construída: 409,94m². Matr. 15.334 do 1º CRI da 2ª Zona de Teresina/PI. Obs.: Consta ação de imissão de posse, processo nº 0019608-86.2014.8.18.0140 em trâmite na 2ª Câmara Especializada Cível do Estado de Piauí. Imóvel Foreiro ao município. Caberá ao arrematante a constatação e regularização de situação cadastral perante o órgão correspondente, no que se inclui o pagamento de eventuais encargos necessários à regularização, tais como laudêmio ou foro. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Imóvel ocupado, desocupação por conta do comprador. (ID 108.695)	R\$ 1.077.000,00
8	MA	São Luís. Terreno e suas benfeitorias , situado na Av. Getúlio Vargas, nºs 1.863 e 1.937, Fabril. Área total do terreno total: 5.723,33m² (M.40.253: 493,00m².; M.29.393: 5.230,33m²), e Área construída estimada: 783,00m². Matr. 40.253 e 29.393 do 1º CRI de São Luís/MA. Obs.: Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. (ID 108.711)	R\$ 919.000,00



中國銀行 (巴西)

BANK OF CHINA (BRASIL) BANCO MÚLTIPLO S/A

9	MG	Belo Horizonte. Salas Comerciais n°s 1106, 1107, 1108 e 1109 , unificadas, localizadas no Edifício Notre Dame, situado na Avenida Álvares Cabral, n° 374, Lourdes. Área total privativa (somatória): 233,88m². Matr. 34.017, 34.018, 34.019 e 34.020 do 2° CRI de Belo Horizonte/MG. Obs.: Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. (ID 109.549, 109.550, 109.551 e 109.552)	R\$ 555.000,00
10	SP	São Bernardo do Campo. Terreno , situado na Estrada das Macaúbas (Billings Parks), s/nº, Lote 1 da Quadra 24, Bairro Macucutu. Área total do terreno: 6.296,00m². Matr. 3.486 do 2° CRI de São Bernardo do Campo - SP. Obs.: Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com a leiloeira. (ID 110.063)	R\$ 188.000,00
11	BA	Belmonte. Área de Terras , localizada na Rodovia BA-001 (sentido Belmonte a Cabralia, percorrendo 05Km na margem direita da rodovia). Coordenadas: 15°55'27.28"S 38°53'49.10"W. Área total: 55 ha. Matrícula nº 4.716 do CRI de Belmonte/BA. Obs.: Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF), atual numeração do INCRA, Área de Reserva Legal e demais regularizações, correrão por conta do arrematante. Imóvel desocupado. Agendamento de visitas com o leiloeiro. (ID 108.402)	R\$ 710.000,00

São Paulo/SP, 07 de maio de 2025.