

LEILÃO DE IMÓVEL

Anexo I

LOTE 001 SETE LAGOAS/MG – Casa Comercial, situada na Avenida Getúlio Vargas, nº 229, Centro. Área do terreno constante da matrícula: 826,00m². Área do terreno constante do cadastro municipal (IPTU): 995,00m². Área construída constante do cadastro municipal (IPTU): 209,50m². A área real do terreno é superior à área constante do registro imobiliário, divergência ainda não regularizada, cabendo exclusivamente ao arrematante promover a competente retificação de área e a regularização da construção, assumindo integralmente os respectivos custos, providências e tributos. **Matrícula 6.240 do 2º CRI local.**

ORIGEM DA PROPRIEDADE: Imóvel adquirido pelo vendedor em dação em pagamento/adjudicação. Não constam da matrícula ônus, gravames ou indisponibilidades, nem existe ação judicial em curso envolvendo o imóvel.

Obs.: IMÓVEL DESOCUPADO.

EDITAL DE LEILÃO - PATRIMÔNIO - CONDICIONAL

O proprietário, **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE SETE LAGOAS LTDA - SICOOB CREDISETTE**, inscrita no CNPJ sob nº 22.753.982/0001-25, com sede em Sete Lagoas/MG, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, que venderá em **leilão** do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital, e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316, Cj 62, Higienópolis, São Paulo/SP, sendo o certame operacionalizado na plataforma eletrônica www.portalzuk.com.br, doravante designada simplesmente ZUK.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O presente leilão tem por objeto bem integrante do patrimônio próprio do VENDEDOR, por ele adquirido em dação em pagamento/adjudicação, constituindo alienação de bem próprio regida exclusivamente pelo direito privado e pelas condições deste Edital. Não se aplica ao certame o rito dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, tampouco o regime da hasta pública judicial previsto no Código de Processo Civil.

1. LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.portalzuk.com.br.

2. OBJETO: A alienação do(s) imóvel(is) relacionado(s) no anexo I, parte integrante deste Edital.

3. DATAS DO LEILÃO:

>1º Leilão: **14/10/2026**, às **10:00** h. Lance inicial: **R\$ 6.127.036,00**

>2º Leilão: **15/10/2026**, às **10:00** h. Lance inicial: **R\$ 4.000.000,00**

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Arremate: À Vista, devendo ocorrer dentro do prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data da homologação da venda;

Parcelado:

Entrada de 30% (à vista) e o saldo em até 12 (doze) meses, com parcelas sem juros, mas com correção monetária mensal pelo I-GPM, sujeito à aprovação de cadastro;

Outras Instituições, com carta de crédito aprovada e entrada mínima de 30%.

COMISSÃO: Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de **24h** da homologação da venda, observado que a homologação pressupõe a conclusão prévia de todas as análises previstas no item 6 deste Edital e importa aprovação definitiva da venda. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência mínima de 1 (uma) hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o **incremento mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, divulgado no site. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Havendo lances de igual valor, prevalecerá aquele cuja modalidade de pagamento seja à vista sobre a parcelada. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Ao menor de 18 (dezoito) anos, ainda que emancipado ou assistido, é vedada a arrematação na modalidade de pagamento parcelado, que implica a constituição de garantia real sobre o imóvel adquirido. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato. Outros documentos poderão ser solicitados pelo vendedor, para fins de concretização da transação.

6. CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel relacionado no Anexo I será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o vendedor, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Havendo lance válido no 1º Leilão, o 2º Leilão ficará automaticamente suspenso, somente se realizando, em nova data divulgada no site www.portalzuk.com.br, caso o VENDEDOR não homologue a venda.

A homologação da venda fica condicionada à decisão do VENDEDOR, que tem até 2 (dois) dias úteis, contados do recebimento da documentação completa exigida do arrematante, para anunciar a sua decisão. O arrematante deverá encaminhar ao VENDEDOR, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados do encerramento do leilão, toda a documentação cadastral exigida, sob pena de não homologação da venda. A homologação pressupõe a conclusão prévia de todas as análises referidas neste item e, uma vez anunciada, importa aprovação definitiva da venda.

A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Vendedor de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor, cuja negativa decorrerá exclusivamente do resultado das análises cadastral, de crédito, de conformidade e de prevenção à lavagem de dinheiro aqui referidas, não gerando, em nenhuma hipótese, direito a indenização, pretensão ou penalidade de qualquer natureza contra o Vendedor. Todas essas análises serão concluídas antes da homologação da venda, de modo que, uma vez homologada, não poderá a venda ser posteriormente desfeita com base neste fundamento.

O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de TED ou PIX oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance. A aprovação da venda será condicionada a análise do vendedor.

Concluídas as análises antes da homologação, o negócio jurídico somente poderá ser resolvido pelo Vendedor na hipótese de falsidade, omissão ou desatualização relevante das informações e documentos prestados pelo arrematante, ou de fato superveniente que impeça a contratação por força de lei ou de normativo aplicável. Verificada tal hipótese, o Vendedor restituirá ao arrematante os valores a ele efetivamente pagos, corrigidos monetariamente pelo IGP-M desde cada desembolso, no prazo de 10 (dez) dias úteis, não se incluindo na restituição a comissão paga à leiloeira, por não constituir receita do Vendedor.

6.1. DETALHAMENTO DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Do pagamento à vista: o pagamento deverá ser realizado em até 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação da homologação da venda. O Arrematante/Comprador deverá pagar a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro calculado sobre o valor de arremate do leilão, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da mesma comunicação.

Do pagamento parcelado em até 12 (doze) parcelas: independentemente do valor de arremate, será exigido o sinal mínimo de 30% (trinta por cento) mais comissão de 5% ao Leiloeiro, esta no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da comunicação da homologação, e o saldo restante deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, com correção monetária mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - I-GPM (se positivo) e sem juros, com garantia fiduciária instituída sobre o imóvel objeto da arrematação. A posse direta do imóvel será transferida ao comprador somente após o registro da escritura de compra e venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do pagamento do sinal e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse, quando for o caso, e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro da escritura na matrícula do imóvel, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além da execução da garantia fiduciária na forma dos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, aplicáveis exclusivamente ao pacto adjetivo de alienação fiduciária constituído em favor do Vendedor.

É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para Arrematantes/Compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o Vendedor ou outras instituições financeiras, ou, ainda, que figurem no cadastro de órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não se limitando a, Serasa e SPC.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental e registral em que o imóvel se encontra, sendo que as áreas mencionadas neste edital são meramente enunciativas, assim como as fotografias divulgadas, que possuem caráter exclusivamente ilustrativo.

Eventual regularização de áreas de terreno e/ou construídas, bem como de logradouro, numeração predial, cadastro imobiliário e demais aspectos perante a Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos competentes, ficará a cargo exclusivo do arrematante, que assumirá integralmente os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se aplicável.

Caberá ao interessado verificar, previamente à arrematação, todas as condições do imóvel, devendo cientificar-se, antes das datas designadas neste edital, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, especialmente aquelas relativas ao uso e ocupação do solo e ao zoneamento urbano do Município de Sete Lagoas/MG, notadamente o Plano Diretor e a legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo, **bem como eventuais condicionantes de natureza ambiental ou de proteção do patrimônio cultural.**

Compete exclusivamente ao arrematante apurar a existência, extensão e os efeitos de tais restrições sobre o uso, a ocupação, a edificação, a alienação e a exploração econômica do imóvel, não cabendo ao comitente vendedor ou ao leiloeiro qualquer responsabilidade por limitações, encargos, condicionantes ou obrigações delas decorrentes, tampouco por obrigações e direitos oriundos de convenções e especificações de condomínio, quando existentes.

A existência de restrições urbanísticas, **de qualquer natureza**, não constitui, em nenhuma hipótese, motivo para desistência, anulação da arrematação, rescisão contratual, abatimento do preço ou indenização, importando a arrematação em aceitação plena, irrevogável e irretratável do imóvel, inclusive quanto às limitações legais e urbanísticas incidentes.

O arrematante sujeita-se integralmente às penalidades previstas neste edital em caso de descumprimento de quaisquer de suas disposições, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e demais cominações legais cabíveis.

Ficarão, ainda, a cargo exclusivo do arrematante todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item 8 deste edital.

8. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível será lavrada(o) e levada(o) a registro no prazo de 60 (sessenta) dias contados do pagamento integral do preço, na venda à vista, ou do pagamento do sinal, na venda parcelada (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, vedada, em qualquer hipótese, sua substituição por cessão de direitos. O arrematante deverá apresentar ao Vendedor a certidão de matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade e, na venda parcelada, da alienação fiduciária em garantia, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias acima previsto. O descumprimento desse prazo autoriza o Vendedor a reter a posse do imóvel até a efetiva comprovação do registro e, na venda parcelada, a aplicar multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor e a declarar o vencimento antecipado da dívida.

Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

Nas vendas à vista, será formalizada a escritura pública de venda e compra, e nas vendas a prazo, será celebrada escritura pública de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, ambas no prazo previsto no caput deste item.

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública, nos casos de pagamento à vista ou parcelado, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado ou parcelado, conforme o caso. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública e a promover o respectivo registro, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da comunicação do Vendedor, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

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

9. POSSE: Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, enquanto **nas vendas parceladas**, a posse dos imóveis será transmitida após o prazo de 10 (dez) dias a contar da data de apresentação ao Vendedor da certidão atualizada da matrícula do imóvel, constando o registro da Alienação Fiduciária em Garantia. 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 tradição ficta ora convencionada, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel na Agência Matriz do Vendedor, em Sete Lagoas/MG, mediante prévio agendamento. O Vendedor entregará as chaves com os débitos de IPTU, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel quitados até a data da transmissão da posse.

10. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da transmissão da posse, respondendo o Vendedor pelos débitos anteriores a essa data, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

11. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ou do preço do bem arrematado no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ambos contados 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), em favor deste, e despesas de 5% (cinco por cento) do valor de arremate, em favor do Vendedor, no prazo de 5 (cinco) dias contados da comunicação da desistência. 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. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

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, retidos por ocasião da restituição do saldo, que se dará no prazo de 10 (dez) dias úteis, e não fará jus à restituição da comissão de 5% (cinco por cento) paga à leiloeira, por não constituir receita do Vendedor. 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. As penalidades previstas neste item 11 não se acumulam, aplicando-se a da primeira parte da cláusula quando não houver qualquer pagamento e a desta segunda parte quando já houver pagamento parcial ou integral.

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.

12. EVICÇÃO DE DIREITOS: O Vendedor adquiriu o imóvel em dação em pagamento/adjudicação, inexistindo, na data de publicação deste Edital, ação judicial em curso que verse sobre o imóvel ou sobre o título aquisitivo do Vendedor, tampouco ônus, gravames ou indisponibilidades registrados na matrícula. Cientificado dessa origem e do risco a ela inerente, o arrematante o assume expressamente, nos termos dos artigos 448 e 449 do Código Civil. Sobre vindo decisão judicial transitada em julgado que anule o título aquisitivo do Vendedor, a responsabilidade deste limitar-se-á à restituição do valor do arremate efetivamente recebido, corrigido monetariamente pelo IGP-M desde cada desembolso, excluídas quaisquer perdas e danos, lucros cessantes, benfeitorias, frutos e despesas de qualquer natureza, e não se incluindo na restituição a comissão paga à leiloeira, por não constituir receita do Vendedor.

13. AÇÕES JUDICIAIS: Não há, na data de publicação deste Edital, ação judicial em curso envolvendo o imóvel objeto deste leilão. Eventual informação superveniente sobre ações judiciais será divulgada mediante aditamento a este Edital, publicado no site www.portalzuk.com.br, passando o aditamento a integrar este Edital para todos os efeitos.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS: A falta de utilização pelo vendedor, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

15. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro da Comarca de Sete Lagoas/MG, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

16. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para dúvidas ou maiores informações: pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.