

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316, Cj. 62, Higienópolis – 01244-010 – São Paulo/SP, levará a público leilão o imóvel de propriedade da Vendedora **RESENDE ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA.**, com sede na Rua Werner Von Siemens, nº 111, codlog 44191-0, Prédio 22, Bloco A, sala 24, Lapa de Baixo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP: 05069-900, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.157.579/0001-14, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, , que será vendido, a quem maior lance oferecer, através de leilão *online*, no site www.portalzuk.com.br. O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances on-line, encerrando-se no dia **10/09/2026**, a partir das **11:00 horas**, observado o valor mínimo de venda previsto para o imóvel deste edital, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para o imóvel, reservando-se à comitente Vendedora o direito de retirar, liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. A Vendedora receberá as ofertas de **forma condicional**, ao qual **serão avaliadas no prazo de até 30 (trinta) dias corridos**, após o encerramento do leilão, para tão somente após a aprovação proceder com homologação da venda. A Vendedora não está obrigada a aceitar tais propostas e poderá recusá-las a seu exclusivo critério e independente de justificativas. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições nas páginas específicas do imóvel., especialmente quanto ao fato do imóvel de matrícula nº 33.517 da 1ª Circunscrição da Comarca de Resende/RJ, ter sido cedido em comodato em favor de Terceiro, cujo prazo do contrato se encerrará em 06 de agosto de 2025. Após a referida data, o contrato passará a vigorar por prazo indeterminado. Assim, será de inteira responsabilidade do Adquirente notificar o Comodatário para desocupação do imóvel, bem como adotar as medidas judiciais cabíveis, caso a desocupação não ocorra de forma amigável. Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério da Comitente Vendedora. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.portalzuk.com.br em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

Da participação online via Internet

Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Serão aceitos lances via *internet*, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*, www.portalzuk.com.br, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que 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 acompanhamento do leilão e participação de forma *online*, deverão os interessados efetuar



cadastro prévio no *site* do leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no *site* do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento Particular de Venda e Compra ou Escritura Pública, somente será confirmada 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 *online* no ato do leilão não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos integral e exclusivamente pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.portalzuk.com.br. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes, forem necessárias, e a critério do leiloeiro, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.



Da visita prévia do imóvel

As fotos do imóvel divulgado são meramente ilustrativas, competindo aos interessados realizarem visita prévia à realização do leilão, respeitada sua ocupação.

Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico e documental do imóvel

O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado físico e documental em que se encontra, sendo que a área do imóvel mencionada no edital, catálogo e outros veículos de comunicação é meramente enunciativa e repetitiva das dimensões constantes de registros e/ou cadastros imobiliários, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de seus exatos e verdadeiros limites, confrontações e respectivas regularidades, sejam eles quais forem, não podendo, por conseguinte, em hipótese alguma, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

Dos débitos incidentes sobre os imóveis

Os débitos incidentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos **existentes até a data da venda**, serão de responsabilidade da Vendedora.

Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro

O Comprador deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da aprovação da venda que será realizada pela Vendedora e informada pela equipe do leiloeiro, a importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão do leiloeiro.

O pagamento do valor total da arrematação, deverá ser feito à vista por meio de depósito ou transferência bancária em favor da Vendedora no prazo de até 10 (dez) dias, a contar da data da aprovação da venda, tudo isso a critério da Vendedora. Os dados bancários da Vendedora são os seguintes: Banco do Brasil, Agência nº 3064-3 e Conta Corrente nº 5.538-7 A Vendedora fixará a data e o local para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

Todos os valores ofertados, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado, serão analisados e estarão sujeitos a não aprovação da Vendedora. As propostas dos arrematantes serão analisadas em até 30 (trinta) dias corridos, contados do encerramento do leilão.

Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

Os lances declarados vencedores não comportarão arrependimento por parte do arrematante, portanto, após notificado para a formalização da necessária escritura pública, caso venha a não prosseguir, perderá em proveito da Vendedora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir a Vendedora dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, bem como pelo simples fato de ter perdido outras oportunidades de negócio por ter permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo o Comprador, ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

Das consequências previstas ao(a) Comprador(a) que manifeste arrependimento ou desistência pelo lote

O(a) Comprador(a) não poderá desistir do lance tendo em vista a sua irretratabilidade.

Assim, nos casos de não pagamento do valor total, o arrematante arcará com o pagamento de multa, conforme percentual disposto no item anterior relacionado a impossibilidade de arrependimento. Além disso, poderá o leiloeiro, a seu critério, cancelar ou suspender o cadastro/habilitação do (a) Comprador(a) inadimplente, e, inclusive, incluir os seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção de crédito.

A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance, será sempre devida, nos termos do artigo 24 do Decreto 21.981/1932, ainda que o(a) Comprador(a) manifeste arrependimento ou desistência pelo lote. Neste caso, tornando-se o(a) Comprador(a) inadimplente, além das consequências internas no tocante à suspensão ou cancelamento de seu cadastro, será emitido boleto exclusivo para pagamento da comissão do leiloeiro, o qual estará sujeito a protesto em caso de não pagamento.



Da escritura pública

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, a **Escritura Pública deverá ser lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de quitação do valor do imóvel.** A escritura será lavrada perante o Tabelionato a ser indicado pela Vendedora. Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que a Vendedora não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

Após lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar à Vendedora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação de registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como das alterações cadastrais perante órgãos públicos e/ou privados competentes, inclusive no que tange à individualização e regularização de cadastros para fins de recolhimento de tributos e demais encargos.

Da assinatura de instrumento particular

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado à Vendedora celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, dependendo do caso concreto, no mesmo prazo estabelecido para lavratura da Escritura definitiva, qual seja, 60 (sessenta) dias após a data da aprovação. A Vendedora autoriza o Comprador a tomar posse do bem ou a adotar as providências para a desocupação do imóvel, caso o Comodatário ainda se encontre na posse do imóvel, no **prazo de 72 (setenta e duas) horas após a comprovação de compensação/quitação do valor pago à vista.** Ambas as Partes ficarão obrigadas a lavrar escritura pública definitiva, tão logo concluídas todas as regularizações na documentação do imóvel e providências necessárias à sua lavratura.

Das despesas com a transferência do imóvel

Serão de responsabilidade exclusiva do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, seja a título de domínio (em favor do Comprador) , tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome da Vendedora, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de taxas para obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Venda mediante pagamento à vista, sujeita a não aprovação da Vendedora, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado.

Matrícula Registro do Imóvel	Município e Estado	Área Total	Tipo de Imóvel
33.517 – 1ª Circunscrição da Comarca de Resende	Resende- Rio de Janeiro	188.563,69m2	Terreno