QUADRO RESUMO

Vendedor: VERT COMPANHIA SECURITIZADORA, inscrita no CNPJ nº 25.005.683/0001-09, com sede em São Paulo/SP.

Descrição dos imóveis: Vide Anexo II

DATA e HORÁRIO: 14 de dezembro de 2.026, a partir das 10:30h

LEILOEIRO: Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744.

ENDEREÇO: Zuk Leilões, sediada na Rua Minas Gerais, 316 - Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP

CERTIDÕES: de responsabilidade do comprador

ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Informação contida na descrição do lote – se ocupado, o comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como respectivas despesas e riscos, cabendo ao comprador, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa na descrição do lote.

VISITAÇÃO: Cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados nas datas determinadas pelo vendedor, sempre que esta opção estiver disponível. Os usuários deverão entrar em contato por meio do e-mail visitas@portalzuk.com.br, para agendamento de visita com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis do encerramento do evento, mediante disponibilidade. O agendamento só será realizado para os interessados habilitados no evento. Se necessário, deverá o interessado efetuar cadastro na portaria do empreendimento, devendo se submeter às normas e regras de segurança do condomínio.

CAUÇÃO: Não.

PRAZO DE ANÁLISE DOS LANCES CONDICIONAIS: Em até 15 dias úteis após a data do encerramento do evento

COMISSÃO: Leiloeiro: 5%

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATAÇÃO: Vendedor, ficando o arrematante responsável a partir da data de arrematação.

FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL: À vista e/ou parcelado, de acordo com as regras das Condições de Venda e Pagamento do Evento abaixo e informado na descrição do lote.

ATA DE ARREMATAÇÃO: No prazo de até 05 (cinco) dias a contar da compensação do valor de arremate (ou sinal para o caso de pagamento parcelado) e da comissão do leiloeiro integral, será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e/ou assinatura digital com validade ICP Brasil e enviado à Zuk leilões, aos cuidados do Setor de Imóveis no endereço supra informado, bem como por meio do e-mail posvenda@portalzuk.com.br, no prazo de 03 (três) dias a contar do envio.

LOTES COM PAGAMENTO PARCELADO: Sim. Em até 03 (três) prestações mensais.

As parcelas mensais e consecutivas serão atualizadas monetariamente a partir da data da realização do evento, pelo índice do IGPM/FGV.

O pagamento das parcelas especificadas acima deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de boleto bancário e/ou transferência bancária.

LOTES COM PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.

VALOR DO SINAL PARA PAGAMENTO PARCELADO: 21% (vinte e um por cento) do preço do lote arrematado.

VALOR DO SINAL PARA PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.

PRAZO PARA PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional

PRAZO PARA PAGAMENTO À VISTA OU DO SINAL EM CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: 02 dias úteis da data do encerramento do evento/liberação do lance condicional

PRAZO PARA PAGAMENTO DO SINAL NO CASO DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.

PRAZO PARA PAGAMENTO TOTAL ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não se aplica.

PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA - em até 90 dias a contar da data do pagamento do preço do imóvel arrematado e, comissão em local a ser indicado pelo vendedor

PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: em até 90 dias a contar da data da confirmação do pagamento da última parcela do preço do imóvel arrematado

DOCUMENTO A SER FIRMADO COM O VENDEDOR NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO (ANEXO I): Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

PRAZO PARA ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO: em até 45 dias a contar da data do pagamento do sinal do preço do imóvel arrematado

PRAZO PARA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE FINANCIAMENTO (Caso o contrato de financiamento não tenha força de escritura pública): Não se aplica.

OUTORGADA A ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

O não cumprimento, pelo Comprador, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula — inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura — sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: As despesas de transferência do imóvel, incluindo ITBI, custas e emolumentos, correrão por conta do Comprador

POSSE: Se desocupado, será transmitida ao comprador na data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista ou parcelado, condicionado ao envio da comprovação da averbação da escritura na matrícula do imóvel, da mesma forma, somente nesse momento será feita e entrega das chaves.

VALOR DA INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 10% do lance ofertado

---

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos na ZUK, os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento.

Não poderão ofertar lances para aquisição dos imóveis expostos na ZUK as empresas individuais, nos termos do decidido pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 0006384-83.2015.8.26.0153 TJSP - Registro: 2017.0000569908).

Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas na ZUK. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados na ZUK equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

1 - LEILÃO - O leilão será realizado exclusivamente *online* através do www.portalzuk.com.br e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial indicado no Quadro Resumo.

2 - LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal 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 regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

3 - ZUK LEILÕES - A Zuk é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível global.

4 - DATA E HORÁRIO - O leilão será realizado na data e horário estipulados no Quadro Resumo, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF.

O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote na www.portalzuk.com.br

5 - IMÓVEIS - OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

Para os casos em que a matrícula disponibilizada nas Informações Complementares estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação no evento, não sendo cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização ao vendedor por eventual omissão nas informações descritas.

O vendedor poderá alterar ou reunir os imóveis em lotes, ou ainda retirá-los do evento de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.

O COMPRADOR ADQUIRE OS IMÓVEIS NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações Complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS - O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo 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.

OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

6 - EVICÇÃO - O responsável pela evicção de direito com relação dos imóveis a serem apregoados constará do **"Quadro Resumo"**

6.1 - PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS - A(s) ação (ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação , que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante transito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 (quinze) dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

7 - DÉBITOS - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação consta do **"Quadro Resumo".**

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra, no caso de pagamento à vista, ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, no caso de pagamento parcelado ou da comprovação da obtenção do financiamento, no caso de pagamento financiado.

8 - CERTIDÕES - É de responsabilidade dos interessados em arrematar os imóveis apregoados a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. A matrícula dos imóveis poderá ser consultada nas Informações Complementares do lote de interesse. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

9 - ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS - Caso os imóveis apregoados estejam ocupados, a desocupação de pessoas e coisas será de responsabilidade do comprador, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis. Após a confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, ou do sinal, no caso de pagamento parcelado, todos os direitos e obrigações decorrentes de eventual demanda judicial ajuizada pelo vendedor objetivando a desocupação do imóvel serão transferidos ao comprador, ficando o vendedor responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios contratuais devidos até a data da realização do leilão, não respondendo, todavia, pelos resultados da demanda, sendo de responsabilidade do comprador a adoção de quaisquer atos suplementares eventualmente necessários à retomada do imóvel, devendo o comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas necessárias à substituição processual, se possível, ou à intervenção na condição de assistente.

10 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis apregoados, 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 comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

11 - VISITAÇÃO - Sempre que disponível, cabe aos usuários vistoriar os imóveis a serem apregoados, conforme determinado no Quadro Resumo.

12 - LANCES - Os lances poderão ser ofertados no www.portalzuk.com.br a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do leilão na data do encerramento do evento.

A Zuk permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente e em tempo real.

O Leiloeiro e a Zuk, a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora;(iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado na www.portalzuk.com.br. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

13 - EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 2 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 2 minutos.

A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 2 minutos sem nenhum lance.

14 - LOTES SINCRONIZADOS - O horário previsto para encerramento da oferta de lances para aquisição de dois ou mais lotes poderá ser sincronizado, de modo que o encerramento das ofertas seja conjunto.

Se um novo lance for ofertado para aquisição de um dos lotes sincronizados com o cronômetro regressivo indicando menos de 2 minutos para encerramento da oferta de lances, o prazo de encerramento da oferta de lances para todos os lotes sincronizados será estendido e o cronômetro retroagirá a 2 minutos.

A extensão do período de oferta de lances para aquisição de lotes sincronizados poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 2 minutos sem lances para qualquer dos lotes sincronizados no mesmo grupo.

15 - LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.

Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.
Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

16 - VALOR MÍNIMO DE VENDA - É o valor mínimo estipulado pelo vendedor para a venda do imóvel.

O valor mínimo de venda pode ser diferente do valor do lance inicial exibido Zuk Leilões.

O valor mínimo de venda não será revelado aos usuários.

17 - LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O usuário comprador será comunicado da venda por e-mail pela Zuk Leilões.

18 - LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado não atingir o valor mínimo de venda, os lances serão recebidos condicionalmente e ficarão sujeitos a posterior aprovação do vendedor.

Os lances condicionais serão válidos pelo prazo determinado no Quadro Resumo (“Prazo de Análise dos Lances Condicionais”).

Aprovado o lance pelo vendedor dentro desse prazo, o usuário comprador estará obrigado ao pagamento do imóvel arrematado e da comissão.

Caso o vendedor não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição.

Poderá o vendedor prorrogar o prazo para informar o condicional, sem necessidade de prévio aviso aos usuários.

19 - TAXAS DE CÂMBIO E CONVERSÕES DE MOEDA - Os valores dos bens são divulgados na www.portalzuk.com.br em reais.

O preço dos imóveis arrematados e comissão devida sempre serão pagos em reais.

20 - COMISSÃO - Os usuários compradores pagarão comissão sobre o valor de arrematação dos lotes, conforme estipulado no Quadro Resumo.

A comissão devida não está inclusa no valor do lote.

21 - PAGAMENTO À VISTA - O preço do imóvel arrematado deverá ser pago no prazo constante do Quadro Resumo.

22 - PAGAMENTO PARCELADO - O pagamento do imóvel arrematado poderá ser parcelado diretamente com o vendedor, conforme condições previstas no Quadro Resumo. Neste caso, o comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

O pagamento parcelado está sujeito à aprovação de crédito do comprador por parte do vendedor, reservando-se ao vendedor o direito de recusar o pagamento parcelado a seu exclusivo critério, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao vendedor, é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentação cadastral adicional do comprador para fins de análise de crédito além das previamente abaixo. No caso de não aprovação do parcelamento, o comprador deverá efetuar o pagamento do imóvel à vista.

A primeira parcela do saldo devedor deverá ser paga 30 dias após a data da aprovação da documentação encaminhada e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Insta salientar que a primeira parcela **não é o mesmo** que o sinal.

23 - SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO VENDEDOR – No caso de pagamento à vista ou pagamento parcelado, poderá o vendedor solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido ou do sinal, respectivamente,

a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do comprador e/ou origem dos valores:

PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Crédito Pré Aprovada, no caso de financiamento.

PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA. Carta de Crédito Pré Aprovada, no caso de financiamento.

Ao vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda do imóvel.

24 - PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO - Os lotes que poderão ser pagos através de financiamento constarão do Quadro Resumo.

O comprador deverá efetuar o pagamento do sinal constante do Quadro Resumo, no prazo igualmente previsto do Quadro Resumo.

No prazo estipulado no Quadro Resumo para pagamento através de financiamento, deverá o comprador (i) concluir a contratação do financiamento com a instituição financeira de sua preferência, sendo de sua total responsabilidade obter aprovação do seu crédito, e (ii) apresentar certidão da Matrícula do imóvel constando o Instrumento Particular com Força de Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel.

No caso de não celebração do Contrato de Financiamento ou não liberação do valor financiado no "Prazo Para Pagamento através de Financiamento" do lote arrematado, fica o comprador obrigado ao pagamento dos valores devidos pelo lote arrematado e, comissão no prazo estipulado no Quadro Resumo, sob pena de ficar sujeito ao pagamento da "Inadimplência".

O pagamento através de financiamento só é aplicável para imóveis desocupados.

25 – FORMA DE PAGAMENTO - O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos imóveis (valor do imóvel/sinal e comissão), por meio de Pix ou Transferência Bancária.
Para tanto, a Zuk encaminhará um e-mail com as informações de cobrança, contendo dados pagamentos e descrição de valores.

Os respectivos comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados por e-mail, para o endereço posvenda@portalzuk.com.br.

26 - PRAZO DE PAGAMENTO - O prazo para pagamento dos valores devidos (valor do imóvel/sinal e comissão) constará do "Quadro Resumo" e será contado a partir da data do encerramento do leilão e/ou da data de aprovação do lance condicional.

27 - NOTA DE ARREMATAÇÃO - A Nota de Arrematação será emitida somente em nome do comprador, conforme dados constantes do cadastro da Zuk na data da arrematação.

A Nota de Arrematação será disponibilizada pela ZUK por e-mail, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos.

28 - ATA DE ARREMATAÇÃO - No prazo previsto no Quadro Resumo será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e/ou assinatura digital com validade ICP Brasil e enviada à Zuk no prazo igualmente previsto no Quadro Resumo.

29 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA ou INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – No caso de pagamento parcelado, constarão do Quadro Resumo o documento que deverá ser firmado entre comprador e vendedor e respectivo prazo.

O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentado ao vendedor no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento.

O comprador deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no prazo estabelecido no Quadro Resumo, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos a título de sinal e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

30 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA - No caso de pagamento à vista, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo previsto no Quadro Resumo.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

31 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO PARCELADO - No caso de pagamento parcelado, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de estipulado no Quadro Resumo.

32 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O não cumprimento, pelo Comprador, das obrigações estabelecidas nesta cláusula — inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura — sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

33 - POSSE - Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da Escritura Pública Definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a Escritura Pública Definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

Para os casos de imóveis desocupados e vendas realizadas por meio de financiamento, ficará sob responsabilidade do Comprador o pagamento de todos os débitos incidentes sobre o imóvel, a partir da data da arrematação e do pagamento do sinal, incluindo, mas não se limitando a, IPTU, cotas condominiais, taxas e demais encargos que recaírem sobre o bem.
A transferência da posse, bem como a entrega de chaves ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

O vendedor, o Leiloeiro e a ZUK, não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse, nos casos de imóveis ocupados.

34 - INADIMPLÊNCIA - Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações no "Prazo de Pagamento" definido no Quadro Resumo, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 10% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas.

Caso o comprador tenha oferecido caução, o valor oferecido como caução será utilizado para pagamento do "Valor da Inadimplência". Eventual saldo excedente, será devolvido ao comprador em até 5 dias úteis a contar da data do pagamento do "Valor da Inadimplência", através de depósito na conta bancária informada pelo comprador por e-mail.

Caso não tenha sido oferecida caução ou o valor da caução seja insuficiente para pagamento do "Valor da Inadimplência", poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

Não havendo o pagamento das despesas supracitadas, o Leiloeiro emitirá título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro evento divulgado na www.portalzuk.com.br. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele serão bloqueados.

37 - MODIFICAÇÃO - A Zuk poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados.

38 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.

A responsabilidade da Zuk está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

A Zuk não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. A Zuk não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.
O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas.
O usuário autoriza desde já a plataforma www.portalzuk.com.br a compartilhar os dados do seu cadastro com a com o Leiloeiro Oficial e com o vendedor.

O Leiloeiro e a Zuk não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor.

O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro e a Zuk por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visitação dos imóveis, incluindo honorários advocatícios.

O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, o Leiloeiro e a Zuk e suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, da Zuk Leilões, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio da Zuk, (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da Zuk.

O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Zuk.

39 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

ANEXO I

Vendedor: xxxxxxxxxx com CNPJ: xxxxxxxxxxxxxx, neste ato representado por sua instituição administradora xxxxxxxxxxxxxxx, instituição financeira, com sede na Cidade do xxxxxxx, Estado do xxxxxx, na Rua xxxx, no xxxx, inscrita no CNPJ/ME sob o nº xxxxxxx, neste ato representada por seus diretores na forma de estatuto social neste ato representada por seus representantes legais, nos termos de seu Estatuto Social, representada na forma de seu Contrato Social, doravante denominada VENDEDORA;

E de outro lado, **XXXXXX**, nacionalidade, portador da cédula de identidade RG XXX SSP/XX, inscrito no CPF sob nº xxxxxxxx, e **XXXXXX**, nacionalidade, portador da cédula de identidade RG XXX SSP/XX, inscrito no CPF sob nº xxxxxxxx, casados na vigência da Lei 6.515/77, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua XXX, bairro, cidade, estado, CEP: XXXX, doravante denominados simplesmente **COMPRADORES**;

RESOLVEM celebrar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ("Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL DA VENDEDORA

1.1 Imóvel XXXXXXXXXXXXXX, situado na XXXXXXXXXXX, na cidade de XXXXX, objeto da matrícula nº XXX, do Cartório de Registro de Imóveis de XXXXX. [colocar a descrição do imóvel igual consta na matrícula]

1.2 A **VENDEDORA** declara expressamente que o imóvel descrito no item acima encontra-se absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus, hipotecas, impostos e taxas em atraso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 O preço para a venda ("Preço de Venda") ajustado entre as partes é a quantia de **R$ xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, a ser paga da seguinte forma:

2.1.1 R$ xxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxx), correspondente a 21% (vinte e um por cento) do preço descrito na cláusula 2.1, pagos a título de sinal e princípio de pagamento, no ato da assinatura do presente Contrato;

2.1.2 R$XXXX (XXXXXX) em 03 (três) parcelas mensais e sucessivas, no valor de **R$ XXXX (XXXX)** cada,

com vencimentos em **XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX, XX/XX/XXXX (as datas serão sempre 30 dias depois do primeiro deposito mudando apenas o mês),** atualizadas monetariamente, mensalmente, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M (índice geral de preços de mercado), tomando-se como mês base o mês da assinatura do presente contrato, com defasagem de 2 (dois) meses da data da publicação do índice, e adotando-se, índice "zero" em eventual ocorrência de IGP-M negativo.

2.1.3 Os pagamentos, independente de eventual emissão ou extravio de boletos bancários, deverão ser feitos através de Transferência Eletrônica de Disponível (TED), em favor da **VENDEDORA,** que indica a seguinte conta bancária nº 7616-3, agência 2373 no Banco do Bradesco (código 237).

2.2 A impontualidade dos **COMPRADORES** no pagamento de qualquer uma das parcelas referidas neste Contrato, caracterizará os **COMPRADORES** como inadimplentes, e determinará independentemente de prévio aviso ou notificação, o pagamento à **VENDEDORA** dos valores vencidos e não pagos, corrigidos monetariamente pelo IGP-M (índice geral de preços de mercado), acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre as parcelas em atraso e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, podendo ser considerada ainda, a critério da **VENDEDORA, o vencimento antecipado da totalidade da dívida ora assumida pelos COMPRADORES**.

2.3 Os pagamentos antecipados poderão ser efetuados mediante autorização da **VENDEDORA**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS COMPRADORES

3.1 Os **COMPRADORES** passam a ter direito de gozar, usar e dispor do bem livremente, recaindo sobre os mesmos todos os direitos e obrigações originadas pela transmissão da posse e do domínio do bem objeto deste contrato após a quitação do valor integral descrito neste Contrato à **VENDEDORA** e o registro da Escritura Pública no respectivo Cartório de Registro de Imóveis. Para isto, os **COMPRADORES** deverão apresentar cópia da matrícula atualizada contendo a referida averbação à **VENDEDORA**, que transmitirá a posse do imóvel ao **COMPRADOR.**

3.2 Em até 60 (sessenta) dias após lavrada a escritura definitiva do imóvel, os **COMPRADORES** promoverão a alteração, para seus próprios nomes, da titularidade das contas condomínio, energia e água.

CLÁUSULA QUARTA – DA INADIMPLÊNCIA DOS PAGAMENTOS

4.1 O não cumprimento de qualquer parcela, no período de 60 dias, implicará no término do contrato, ocasionando a devolução dos valores pagos pelos COMPRADORES, gerando uma multa no valor da entrada, estipulada na Cláusula Segunda, Item 2.1.1.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA

5.1 É obrigação da **VENDEDORA** por si, seus herdeiros e sucessores, este Contrato Particular de Venda e Compra, firme e valioso, respondendo pela evicção em conformidade com a lei, se comprometendo a entregar o bem aos **COMPRADORES.**

CLÁUSULA SEXTA – DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL

6.1 A **VENDEDORA** transmite a propriedade do imóvel descrito na Cláusula Primeira aos **COMPRADORES**, em caráter definitivo, na data do registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, que ocorrerá em até 90 (noventa) dias da data de quitação total do parcelamento.

6.2 Na data da entrega das chaves, a **VENDEDORA** deverá entregar o imóvel descrito na Cláusula Primeira deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS IMPOSTOS, TAXAS E DEMAIS ENCARGOS

7.1 - Os **COMPRADORES** passarão a responder por todos os impostos, emolumentos, taxas e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira a partir da data do encerramento do Leilão, incluindo, mas não se limitando a: taxas de registro, imposto sobre transmissão de bens imóveis, emolumentos notariais e registrais, despachantes, etc.

7.2 - O não cumprimento, pelo Comprador, das obrigações e prazos estabelecidos nesta cláusula — inclusive em razão de falta de pagamento do ITBI, custas cartorárias ou quaisquer despesas inerentes à lavratura e registro da escritura — sujeitará o Comprador à aplicação de multa equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor global da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis para o cumprimento forçado da obrigação.

CLÁUSULA OITAVA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

8.1 Após a quitação total do parcelamento será lavrada a escritura definitiva no prazo de 90 (noventa) dias corridos e requerido seu registro ao competente Cartório de Registro de Imóveis a contar do recebimento da referida escritura.

8.2 Todas as despesas com a outorga da escritura do imóvel objeto da Cláusula Primeira, correrão por conta única e exclusiva dos **COMPRADORES**, inclusive as despesas com seu registro no Cartório de Registro de Imóveis e Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

CLÁUSULA NONA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

9.1 O presente Contrato, é celebrado com cláusula de absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as partes por si e seus eventuais sucessores, ficando desde já assegurado aos **COMPRADORES** o direito de adjudicação compulsória.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ARREPENDIMENTO INJUSTIFICADO

10.1 Em caso de arrependimento injustificado para celebração da venda e compra, os COMPRADORES perderão o sinal dado, previsto na Cláusula Segunda, item 2.1.1.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

11.1 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 A tolerância de uma parte para com a outra relativamente ao descumprimento de qualquer obrigação aqui avençada não implicará em novação, moratória ou renuncia a qualquer direito, constituindo mera liberalidade, o que não impedirá a parte tolerante de, a qualquer tempo exigir da parte infratora o fiel e cabal cumprimento deste contrato.

12.2 Nenhuma das partes poderá ceder e/ou transferir os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, por nenhuma forma ou modalidade, seja a que título for, sem anuência prévia, expressa e por escrito da outra parte, sob pena de nulidade e inoperância relativamente à parte que não anuiu.

12.3 As partes reconhecem que o presente contrato é título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, reconhecendo a liquidez, certeza e exigibilidade dos direitos de cada qual.

12.4 As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores.

12.5 Todas as partes contratantes declaram-se plenamente capazes para o presente ato, bem como declaram terem lido minuciosamente este Contrato, achando-o conforme com os ajustes previamente entabulados, concordando com o mesmo e aceitando-o em seus expressos termos, relações e dizeres, a fim de que produza seus desejados efeitos jurídicos.

12.6 Este Contrato consolida todo o entendimento das Partes com relação à matéria aqui regulada, substituindo todo e qualquer entendimento prévio, seja oral ou escrito. Qualquer alteração aos termos do presente Contrato somente terá efeitos se feita por escrito e assinada por ambas as Partes.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente Contrato em duas 03 (três) vias de igual teor e efeito na presença de duas testemunhas abaixo.

São Paulo, XX/XX/XXXX
VENDEDORA:

Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Razão social da vendedora)

COMPRADORES:

xxxx **xxxx**

TESTEMUNHAS:

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Lote 001

Imóvel: Casa.

Endereço: Rua Adelino Valentim (Adelino do Pistom), nº 354, Conjunto Habitacional Jardim das Palmeiras II, na cidade de Ribeirão Preto/SP. Área terreno: 162,00m² e Área construída estimada: 123,45m².

Matrícula nº 115.957 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP

AVALIAÇÃO: R$ 260.000,00
LANCE INICIAL: R$ 170.000,00

OBS.: (I) 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. **(II)** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 002

Imóvel: Apartamento nº 501, Bloco II, do Condomínio Residencial Aeroporto, com direito a 02 vagas de garagem privativas de nºs 05 e 05A (descobertas), sendo 01 presa, e 01 terraço descoberto privativo.

Endereço: Rua Doutor Ferdinando Cyrne, nº 3589, Aeroporto, na cidade de Juiz de Fora/MG. Área real: 141,20m².

Matrícula nº 63.462 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG

AVALIAÇÃO: R$ 420.000,00
LANCE INICIAL: R$ 260.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 003

Imóvel: Apartamento nº 124, localizado no 12º andar do Edifício Toledo, bloco 2 do Residencial Barcelona I, com direito a 2 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva.

Endereço: Rua Rui Barbosa, nº 361, Vila Gilda, na cidade de Santo André/SP. Área privativa: 88,640m² e Área total: 171,849m².

Matrícula nº 80.854 do Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP

AVALIAÇÃO: R$ 556.000,00
LANCE INICIAL: R$ 290.000,00

OBS.: (I) Consta Ação nº 4007595-61.2026.8.26.0554. **(II)** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 004

Imóvel: Apartamento nº 605, localizado no 6º andar do Edifício situado na Rua Santa Alexandrina nº 565, com direito à vaga de garagem nº 54.

Endereço: Rua Santa Alexandrina, nº 565, Rio Comprido, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. Área edificada estimada: 84,00m².

Matrícula nº 6.694 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

AVALIAÇÃO: R$ 436.000,00
LANCE INICIAL: R$ 213.000,00

OBS.: (I) 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. **(II)** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 005

Imóvel: Apartamento nº 105, Tipo B, do Bloco B-7, localizado no 10º andar ou 11º pavimento do Parque Residencial Jardim das Pedras.

Endereço: Rua José Urbano, nº 170, Jardim Palma Travassos, na cidade de Ribeirão Preto/SP. Área útil: 52,643m², e Área total: 64,446m².

Matrícula nº 39.387 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP

AVALIAÇÃO: R$ 190.000,00
LANCE INICIAL: R$ 115.000,00

OBS.: (I) Consta Ação nº 1017154-14.2024.8.26.0506. **(II)** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 006

Imóvel: Apartamento nº 502 do Bloco 02, Edifício Jardim das Paineiras, integrante do Conjunto Residencial Bosque da Mirataia, localizado no 5º andar, com direito a 01 vaga de garagem no estacionamento descoberto.

Endereço: Rua Mirataia, nº 350, Pechincha, na cidade de Rio de Janeiro/RJ. Área edificada estimada: 86,00m².

Matrícula nº 253.835 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

AVALIAÇÃO: R$ 346.000,00
LANCE INICIAL: R$ 215.000,00

OBS.: (I) Consta Ação nº 0817981-06.2025.8.19.0203. **(II)** 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. **(III)** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(IV)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 007

Imóvel: Casa.

Endereço: Rua Interlagos, nº 444, Lote 25 da Quadra 16, Jardim Mônaco II, na cidade de Mandaguaçu/PR. Área terreno: 240,00m² e Área construída: 230,90m².

Matrícula nº 32.535 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Mandaguaçu/PR

AVALIAÇÃO: R$ 660.000,00
LANCE INICIAL: R$ 400.000,00

OBS.: (I) Consta Ação nº 0003146-24.2025.8.16.0108. **(II)** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 008

Imóvel: Apartamento nº 94, localizado no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Marlene.

Endereço: Rua Helena Zerrener, nº 108, Liberdade, na cidade de São Paulo/SP. Área construída: 30,35m² e fração ideal no terreno: 3,95m².

Matrícula nº 107.912 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

AVALIAÇÃO: R$ 151.000,00
LANCE INICIAL: R$ 90.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 009

Imóvel: Casa.

Endereço: Rua 5, s/n°, Lote 08 da Quadra 06, Loteamento Terras de São Marcos II, na cidade de Avaré/SP. Área terreno: 300,00m² e Área construída: 121,08m².

Matrícula nº 89.942 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Avaré/SP

AVALIAÇÃO: R$ 350.000,00
LANCE INICIAL: R$ 200.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 010

Imóvel: Apartamento nº 607, localizado no 6º andar do Edifício México.

Endereço: Largo do Arouche, nº 197, República, na cidade de São Paulo/SP. Área privativa: 25,71m² e Área total: 31,0441m².

Matrícula nº 67.487 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

AVALIAÇÃO: R$ 220.000,00
LANCE INICIAL: R$ 130.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 014

Imóvel: Apartamento nº 41, localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Platinium.

Endereço: Rua Dom Francisco de Souza, nº 123, Santa Efigênia, na cidade de São Paulo/SP. Área total construída: 52,67m².

Matrícula nº 77.290 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

AVALIAÇÃO: R$ 285.000,00
LANCE INICIAL: R$ 171.000,00

Obs.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 015

Imóvel: Apartamento nº 61-A, localizado no 6º andar do Bloco 2 do Condomínio Caribe Residencial Park I, com direito a uma vaga de garagem.

Endereço: Avenida São Remo, nº 463, Vila Butantã, na cidade de São Paulo/SP. Área privativa: 55,08m² e Área total: 95,51m².

Matrícula nº 64.158 do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

AVALIAÇÃO: R$ 275.000,00
LANCE INICIAL: R$ 159.000,00

Obs.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Consta ação nº 4008346-28.2026.8.26.0011 **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 016

Imóvel: Apartamento nº 706, localizado no 7º andar do condomínio

Endereço: Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 748, Copacabana, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. Área edificada estimada: 108,00m².

Matrícula nº 97.084 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

AVALIAÇÃO: R$ 1.030.000,00
LANCE INICIAL: R$ 515.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** 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. **(III)** Consta ação 3015953-37.2026.8.19.0001 **(IV)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 017

Imóvel: Casa.

Endereço: Rua Gilberto Gutierrez Beltrão, nº 979, Lote 14 da Quadra 1460, Conjunto Residencial Alta Floresta, Jardim Gisela, na cidade de Toledo/PR. Área terreno: 294,47m², Área construída estimada: 159,33m².

Matrícula nº 30.645 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo/PR

AVALIAÇÃO: R$ 1.030.000,00
LANCE INICIAL: R$ 450.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** 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 **(III)** Consta ação nº 0013953-77.2026.8.16.0170 **(IV)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 018

Imóvel: Casa.

Endereço: Rua Tapajós, nº 1.173, parte do Lote 20 da Quadra 7, Vila Recreio, na cidade de Ribeirão Preto/SP. Área terreno: 172,50m² e Área construída estimada: 128,60m².

Matrícula nº 51.992 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP

AVALIAÇÃO: R$ 272.000,00
LANCE INICIAL: R$ 130.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** 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 **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 019

Imóvel: Apartamento nº 1007 do Bloco 04 do Parque El Dorado, com estacionamento comum a todos os condôminos.

Endereço: Rua Riodades, nº 145, Fonseca, na cidade de Niterói/RJ. Área edificada estimada: 51,00m²

Matrícula nº 8.986 do Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói/RJ (14º Ofício)

AVALIAÇÃO: R$ 220.000,00
LANCE INICIAL: R$ 75.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** 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 **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 020

Imóvel: Apartamento nº 302 do o Edifício Pindaré.

Endereço: Rua Pindaré, nº 126, Lote 07-A, Santa Cruz, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. Área edificada estimada: 71,00m²

Matrícula nº 114.175 do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

AVALIAÇÃO: R$ 180.000,00
LANCE INICIAL: R$ 90.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** 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 **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 021

Imóvel: Casa

Endereço: Avenida Diogo Álvares, nº 1.682, Lote 15 da Quadra AA, Parque São Quirino, na cidade de Campinas/SP. Área terreno: 490,00m², Área construída estimada: 301,17m².

Matrícula nº 24.982 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP

AVALIAÇÃO: R$ 945.000,00
LANCE INICIAL: R$ 460.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** 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 **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 022

Imóvel: Apartamento nº 308, localizado no 2º andar ou 3º pavimento, e Box nº 07, localizado no térreo, ambos do Residencial Astória.

Endereço: Rua Bento Martins, nº 690, Centro, na cidade de Pelotas/RS. Apartamento: Área privativa: 20,40m². Box: Área privativa: 12,00m².

Matrículas nºs 55.078 (apartamento) e 55.039 (box) do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas/RS

AVALIAÇÃO: R$ 125.000,00
LANCE INICIAL: R$ 70.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Consta ação nº 5017101-97.2024.8.21.0022 **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 023

Imóvel: Casa

Endereço: Rua das Hortências, nº 198, Lote 09 da Quadra B, Loteamento Sausalito Portal 2, na cidade de Mairiporã/SP. Área terreno: 1.300,00m² e Área construída: 289,87m².

Matrícula nº 2.285 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã/SP

AVALIAÇÃO: R$ 1.750.000,00
LANCE INICIAL: R$ 899.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Consta ação nº 4000794-98.2026.8.26.0338 **(III)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 024

Imóvel: Apartamento nº 131, localizado no 13º pavimento do Condomínio Villa Verti, com direito a duas vagas de garagem.

Endereço: Rua Doutor João Vieira Neves, nº 378, Jardim Esmeralda, na cidade de São Paulo/SP. Área privativa: 57,36m², Área total: 136,38m².

Matrícula nº 186.890 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

AVALIAÇÃO: R$ 356.000,00
LANCE INICIAL: R$ 230.000,00

OBS.: (I) Consta ação nº 1004038-34.2025.8.26.0011 **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 025

Imóvel: Apartamento nº 110, localizado no primeiro pavimento tipo do Edifício Residencial e Comercial Itaboraí, com direito ao uso de uma vaga na garagem.

Endereço: Rua Mario Guido Ferrazo, nº 86, esquina com a Rua Oceânica Amábile, Vila Oceânica Amábile, na cidade de Praia Grande/SP. Área privativa: 37,76m² e Área total: 74,15m².

Matrícula nº 156.292 do Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP

AVALIAÇÃO: R$ 245.000,00
LANCE INICIAL: R$ 130.000,00

OBS.: (I) Consta ação nº 4008254-44.2025.8.26.0477 **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 026

Imóvel: Casa

Endereço: Rua Tupaciguara, nº 794, Lote 05 da Quadra 33, Parcelamento Jardim Aeroporto, Bairro Popular, na cidade de Campo Grande/MS. Área terreno: 450,00m² e Área construída: 101,26m².

Matrícula nº 22.926 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS

AVALIAÇÃO: R$ 420.000,00
LANCE INICIAL: R$ 210.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 027

Imóvel: Casa nº 99, unidade autônoma de condomínio edilício formado com a casa nº 97 da mesma rua.

Endereço: Rua Santo Antônio, nº 99, Getúlio Vargas, na cidade de Bagé/RS. Área construída privativa: 88,70m² e Área de terreno: 170,25m².

Matrícula nº 62.344 do Registro de Imóveis da Comarca de Bagé/RS

AVALIAÇÃO: R$ 350.000,00
LANCE INICIAL: R$ 180.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 028

Imóvel: Apartamento nº 131 do Bloco 01, localizado no 3º pavimento do Conjunto Residencial do Plano Habitacional do B.N.H.

Endereço: Rua Constantino Suriani, nº 42, Vila Paraíso, na cidade de Campinas/SP. Área privativa: 72,14m².

Matrícula nº 161.742 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP

AVALIAÇÃO: R$ 265.000,00
LANCE INICIAL: R$ 145.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 029

Imóvel: Casa

Endereço: Rua Victorino Dante, nº 200, Lote 32 da Quadra 16, Loteamento Jardim Bom Jesus, na cidade de Pirapora do Bom Jesus/SP. Área terreno: 250,00m², Área construída estimada: 303,00m².

Matrícula nº 10.715 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba/SP.

AVALIAÇÃO: R$ 448.000,00
LANCE INICIAL: R$ 268.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** 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 **(III)** Consta ação nº 1002051-58.2025.8.26.0529 **(IV)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 030

Imóvel: Casa

Endereço: Rua Maria Bersani Guarinão, nº 300, Lote 31 da Quadra 01, Conjunto Habitacional Ana Jacinta de Oliveira, na cidade de Presidente Prudente/SP. Área terreno: 161,50m² e Área construída: 127,95m².

Matrícula nº 98.251 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP

AVALIAÇÃO: R$ 300.000,00
LANCE INICIAL: R$ 150.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.

Lote 031

Imóvel: Apartamento nº 403 do Bloco "A", denominado "Rio Grande do Sul", localizado no 4º pavimento do Conjunto Residencial Rua Brasil, com direito a vaga de garagem nº 13.

Endereço: Rua Padre Anchieta, nº 4.715, Centro, na cidade de Pelotas/RS. Área privativa: 66,06m², Área total: 118,56m².

Matrícula nº 37.376 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas/RS

AVALIAÇÃO: R$ 217.000,00
LANCE INICIAL: R$ 120.000,00

OBS.: (I) Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. **(II)** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante.