LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

MARINA LIMA ZYLBERSTAJN, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP n° 1563, com escritório à Rua Sebastião Aniceto de Jesus Lins, nº 1273/1177, Jardim Elisa, Embu das Artes/SP, autorizada pela atual Credora Fiduciária ***COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDISETE LTDA. – SICOOB CREDISETE***, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.753.982/0001-25, com sede em Sete Lagoas/MG, nos termos da Cédula de Crédito Bancário – CCB Empréstimo para Renegociação nº 631759, de 20 de dezembro de 2022, aditada pelos Termos Aditivos ao Instrumento de Crédito nº 631759, de 24 de abril de 2023 e de 02 de abril de 2024, com a Emitente/Devedora e Garantidora Fiduciante ***PARTNER CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA***, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.866.790/0001-55, com sede em Belo Horizonte/MG, e com os Avalistas ***RAFAEL VALADARES ABREU GONTIJO***, brasileiro, divorciado, maior, administrador, portador da CNH nº 02360597020 – DETRAN/MG, inscrito no CPF/MF nº 061.947.756-37, residente e domiciliado em Nova Lima/MG; ***VICTOR NOGUEIRA GONTIJO***, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, maior, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade Profissional nº MG189674D – CREA/MG, inscrito no CPF/MF nº 099.697.616-76, residente e domiciliado em Nova Lima/MG; e ***IGGOR NOGUEIRA GONTIJO***, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador do RG nº MG-14.118.159 – PC/MG, inscrito no CPF/MF nº 111.937.526-63, residente e domiciliado em Sete Lagoas/MG, já qualificados na citada cédula, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente ***On-line***, dos imóveis abaixo descritos, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

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

2. DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS E VALORES:

Lote 001 - Casa residencial de nº 319 (unidade 002): com área construída de 47,60m², área livre descoberta de 24,00m², perfazendo um total de 71,60m², área comum descoberta de 57,933m², e sua respectiva fração ideal de terreno correspondente a 0,18142, do Condomínio Villa Toscana, edificado na área de terreno medindo 714,00m², situada à Rua José Caetano de Souza, no Bairro Morro do Claro, em Sete Lagoas/MG, confrontando pela frente 28,00m com a Rua José Caetano de Souza, lado direito 25,50m com a área ABC, lado esquerdo 25,50m com o lote 19 e fundos 28,00m com o lote 02. **Imóvel objeto da matrícula nº 47.748 do 1° Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.**

Observação: (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)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

>1º Leilão: Lance mínimo: **R$ 200.000,00**
>2º Leilão: Lance mínimo: **R$ 150.000,00**

Lote 002 - Casa residencial de nº 319-A (unidade 004): com área construída de 47,60m², área livre descoberta de 8,20m², perfazendo um total de 55,80m², área comum descoberta de 57,933m², e sua respectiva fração ideal de terreno correspondente a 0,15929, do Condomínio Villa Toscana, edificado na área de terreno medindo 714,00m², situada à Rua José Caetano de Souza, no Bairro Morro do Claro, em Sete Lagoas/MG, confrontando pela frente 28,00m com a Rua José Caetano de Souza, lado direito 25,50m com a área ABC, lado esquerdo 25,50m com o lote 19 e fundos 28,00m com o lote 02. **Imóvel objeto da matrícula nº 47.749 do 1° Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.**

Observação: (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)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

>1º Leilão: Lance mínimo: **R$ 190.000,00**

>2º Leilão: Lance mínimo: **R$ 142.500,00**

Lote 003 - Casa residencial de nº 319-B (unidade 006): com área construída de 47,60m², área livre descoberta de 8,20m², perfazendo um total de 55,80m², área comum descoberta de 57,933m², e sua respectiva fração ideal de terreno correspondente a 0,15929, do Condomínio Villa Toscana, edificado na área de terreno medindo 714,00m², situada à Rua José Caetano de Souza, no Bairro Morro do Claro, em Sete Lagoas/MG, confrontando pela frente 28,00m com a Rua José Caetano de Souza, lado direito 25,50m com a área ABC, lado esquerdo 25,50m com o lote 19 e fundos 28,00m com o lote 02. **Imóvel objeto da matrícula nº 47.750 do 1° Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.**

Observação: (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)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

>1º Leilão: Lance mínimo: **R$ 190.000,00**
>2º Leilão: Lance mínimo: **R$ 142.500,00**

Lote 004 - Unidade 003 (nº 307A), com área construída de 47,60m², em um pavimento e área livre e descoberta de 8,20m², perfazendo um total de 55,80m², área comum descoberta de 97,933m² e fração ideal de terreno de 0,15929, do Condomínio Villa Toscana, edificado na área de terreno medindo 714,00m², situada à Rua José Caetano de Souza, no Bairro Morro do Claro, em Sete Lagoas/MG, confrontando pela frente 28,00m com a Rua José Caetano de Souza, lado direito 25,50m com a área ABC, lado esquerdo 25,50m com o lote 19 e fundos 28,00m com o lote 02**. Imóvel objeto da matrícula nº 57.197 do 1° Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.**

Observação: (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)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

>1º Leilão: Lance mínimo: **R$ 190.000,00**
>2º Leilão: Lance mínimo: **R$ 142.500,00**

Lote 005 - Unidade 005 (nº 307 B) com área construída de 47,60m² em um pavimento e área livre e descoberta de 8,20m², perfazendo um total de 55,80m², área comum descoberta de 57,933m² e fração ideal do terreno de 0,15929, do Condomínio Villa Toscana, edificado na área de terreno medindo 714,00m², situada à Rua José Caetano de Souza, no Bairro Morro do Claro, em Sete Lagoas/MG, confrontando pela frente 28,00m com a Rua José Caetano de Souza, lado direito 25,50m com a área ABC, lado esquerdo 25,50m com o lote 19 e fundos 28,00m com o lote 02. **Imóvel objeto da matrícula nº 57.198 do 1° Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.**

Observação: (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)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

>1º Leilão: Lance mínimo: **R$ 190.000,00**
>2º Leilão: Lance mínimo: **R$ 142.500,00**

3. DATAS:

>1º Leilão: 27/11/2026, às **10h00**.
>2º Leilão: 30/11/2026, às **10h00**.

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:
Arremate: Somente à vista, dentro do prazo de **24h.**
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**. 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 de até 1 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 estabelecido. Através do portal, cada lote será finalizado separada e sequencialmente com um intervalo de alguns segundos entre eles. Caso algum lance seja ofertado nos últimos segundos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá, de maneira que voltem a faltar alguns segundos para o encerramento do referido lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos segundos de cada lote, para que todos os Usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances. Lances prévios e (durante o leilão) podem ser enviados pelo portal, desde que os usuários estejam previamente habilitados, com a devida documentação enviada e aprovada. 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. 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.

6. DIREITO DE PREFERÊNCIA: O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse, através do e-mail direitodepreferencia@portalzuk.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. Ficará a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso. Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item **8** do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter “ocupado”.

8. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 60 dias, contados da data do leilão (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 arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura.
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. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloaria.

9. 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 desde a data da arrematação, 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, laudêmios, 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.

10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento do valor da arrematação em até 24 horas após o término do leilão resultará em uma multa de 20% sobre o valor da arrematação a ser paga ao vendedor, além de 5% ao leiloeiro, independente de outros interessados adquirirem o imóvel. Caso já tenha sido pago algum valor, o arrematante perderá a integralidade do sinal em favor do vendedor, bem como a comissão do leiloeiro.
Essa penalidade aplica-se independentemente do motivo alegado para a desistência, sendo destinada a ressarcir o vendedor pelos prejuízos. O imóvel será liberado para nova venda. 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.

11. EVICÇÃO DE DIREITOS: O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

12. AÇÕES JUDICIAIS: Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site www.portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

13. 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.

14. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

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