LEILÃO DE IMÓVEL – EM 27/11/2026

Anexo I

LOTE 001 UBERABA/MG - Imóvel Misto (comercial/residencial), localizado na Rua Episcopal, nº 515, Mercês. Área de terreno: 282,72m² e Área construída estimada: 178,58m². Matrícula nº 20.189 do 1º RI local. **Obs.:** Consta Ação Revisional de Contrato 5030840-25.2025.8.13.0702. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 699.000,00**

LOTE 002 PRIMAVERA DO LESTE/MT - Casa, situada na Rua Sílvio Ometto, n° 643, Lote 20 da Quadra 27, Parque Eldorado. Área de terreno: 525,00m², Área construída: 236,29m². Matrícula 31.705 do 1° RI local. **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 844.000,00**

LOTE 003 SÃO PAULO/SP - Casa, situada na Rua da Estação, nº 207, Vila Campanela (Itaquera). Área de terreno: 189,00m², Área construída estimada: 275,00m². Matrícula n° 7.104 do 9º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 450.000,00**

LOTE 004 RIO NEGRO/PR - Casa, situada na Rua Kuniberto Kolb, n° 270, Lote 04 da Gleba 2, Sítio dos Rauen. Área de terreno: 1.000,00m², Área construída estimada: 100,00m² (CRI aponta área de 49,17m²). Matrícula 12.071 do RI local. **Obs.:** Consta gravada nas Av's 14 e 15, Ação de execução de título extrajudicial. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 225.000,00**

LOTE 005 SANTA INÊS/MA - Casa, situada na Avenida Teoblama, n° 36, Lotes 4 e 5 da Quadra RS-01, São Benedito. Área de terreno: 600,00m², Área construída estimada: 295,00m². Matrícula 19.428 do 1° RI local. **Obs.:** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 269.000,00**

LOTE 006 PIRACICABA/SP - Apartamento nº 01, localizado no térreo do Bloco C, do Condomínio Residencial Villaggio Di Toscana, situado na Avenida dos Marins, n° 1805, Glebas Califórnia, com direito a uma vaga de garagem. Área privativa: 54,40m², Área total: 105,55m². Matrícula n° 96.984 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 149.000,00**

LOTE 007 SÃO PAULO/SP - Casa, situada na Rua James Watt, n° 77, Lote 142 da Quadra H, Jardim Edith. Área de terreno: 250,00m², Área construída estimada: 350,00m². Matrícula n° 150.162 do 15º RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 4060848-68.2026.8.26.0002. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Consta gravada na Av.14, Penhora. Imóvel com anomalias estruturais, venda em caráter ad-corpus. Eventual regularização da destinação comercial/residencial ficará a cargo do arrematante. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 1.870.000,00**

LOTE 008 MAFRA/SC - Casa, situada na Rua Pioneiro Carlos Mann, n° 220, Lote nº 25, Vila Nova. Área de terreno: 464,00m², Área construída: 262,04m². Matrícula n° 5.209 do 1º RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 5002165-26.2024.8.24.0041. Consta Ação Declaratória nº 5001124-24.2024.8.24.0041. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 600.000,00**

LOTE 009 ASSIS/SP - Casa, situada na Rua Araraquara, nº 272, Lote 06 da Quadra 26, Vila Progresso. Área de terreno: 192,80m², Área construída: 133,40m². Matrícula n° 30.637 do RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo n° 4004973-75.2026.8.26.0047. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se

pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 299.000,00**

LOTE 010 SANTO ANDRÉ/SP - Casa n° 01, constituída de 3 pavimentos, localizada no Condomínio Conjunto Residencial Dom Aquino, situado na Rua Dom Aquino, n° 40, Vila Humaitá. Área terreno: 66,59m², Área construída: 130,67m². Matrícula 123.231 do 2° RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo n° 4003388-19.2026.8.26.0554. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 459.000,00**

LOTE 011 NOVO HAMBURGO/RS - Imóvel Misto (comercial/residencial), situado na Rua Guaíba, nº 2157 (Comércio) e nº 2159 (Residência), São Jorge. Área de terreno: 183,23m², Área construída: 245,24m². Matrícula n° 14.754 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 350.000,00**

LOTE 012 SÃO GONÇALO/RJ - Apartamento n° 202, localizado no Bloco A-4, do edifício situado na Rua Doutor Getúlio Vargas, n° 2600, Santa Catarina. Área construída estimada: 60,00m². Matrícula n° 24.567 do 2° RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo n° 0042324-56.2021.8.19.0004. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 119.000,00**

LOTE 013 VARGEM GRANDE PAULISTA/SP - Casa, situada na Rua San Marino, nº 540, Lotes 105 e 106, Condomínio Recanto Suíço, Recanto Suisso. Área de terreno: 1.965,00m² e Área construída estimada: 703,84m². Matrículas nº 7.562 e 7.563 do 1º RI de Cotia/SP. **Obs.:** Consta Ação Anulatória com Indenização, conforme processo n° 4000182-85.2026.8.26.0654, e Ação de Reintegração de Posse em andamento, conforme processo n° 4002552-88.2026.8.26.0152. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 2.499.000,00**

LOTE 014 JOINVILLE/SC - Apartamento n° 601, localizado no 6° andar do Residencial Rio Danúbio, situado na Rua Pernambuco, n° 200, Anita Garibaldi, com direito a duas vagas de garagem. Área privativa: 122,86m², Área total: 193,73m². Matrícula 34.530 do 2° RI local. **Obs.:** Consta Ação Anulatória com Indenização, conforme processo n° 5004573-28.2026.8.24.0038. Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo n° 5005469-71.2026.8.24.0038. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 699.000,00**

LOTE 015 PRAIA GRANDE/SP - Casa, situada na Rua José de Alencar, nº 378, parte do Lote 24 da Quadra 07, Ocian. Área de terreno: 150,31m², Área construída estimada: 223,12m². Matrícula n° 54.352 do 1º RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 1003643-02.2025.8.26.0477. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 499.000,00**

LOTE 016 HORTOLÂNDIA/SP - Casa, situada na Rua Maria Aparecida de Camargo Romão, n° 152, Lote 08 da Quadra 17, Jardim Nova Hortolândia. Área de terreno: 250,00m², Área construída estimada: 492,00m². Matrícula n° 61.272 do RI de Sumaré/SP. **Obs.:** Consta Ação Revisional de Contrato, conforme processo n° 4005659-06.2026.8.26.0229. Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 4002984-46.2025.8.26.0604. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da

ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 269.000,00**

LOTE 017 SÃO PAULO/SP - Casa, situada na Rua João Batista de Godoy, n° 698, Lote 41 da Quadra 101, Jardim das Oliveiras. Área de terreno: 203,00m², Área construída estimada: 240,00m². Matrícula 40.693 do 12° RI local. **Obs.:** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 565.000,00**

LOTE 018 PALMITAL/SP - Casa, situada na Rua das Violetas, n° 161, Lotes 1, 2 e 3 da Quadra 11, Jardim das Flores. Área de terreno: 1.980,00m², Área construída: 860,60m². Matrícula 25.417 do RI local. **Obs.:** Consta Ação Declaratória, conforme processo n° 4012283-11.2026.8.26.0637. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel com restrições urbanísticas, conforme Av.1. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 2.280.000,00**

LOTE 019 SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - Casa, situada na Rua Marmará, n° 291, parte dos Lotes 25 e 26 da Quadra 36, Jardim do Mar. Área de terreno: 219,00m², Área construída estimada: 268,00m². Matrícula 6.495 do 1° RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 4025175-74.2026.8.26.0564. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 790.000,00**

LOTE 020 SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - Casa, situada na Rua Josephina Leonora Lotto Bueno, nº 61, Lote 28 da Quadra O, Parque Residencial Selecta. Área de terreno: 125,00m², Área construída estimada: 249,82m². Matrícula n° 66.463 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira**. Lance Inicial: R$ 499.000,00**

LOTE 021 SÃO PAULO/SP - Apartamento nº 151 (Duplex), localizado no 15º andar, do Edifício Maison de Frontignan, situado na Rua Barão do Triunfo, nº 763, Brooklin Paulista, e Boxes de Garagem nº 15 e 15-A (para guarda de 3 veículos). Área privativa: 319,42m² (apto) 65,61m² (boxes), Área total: 515,193m² (apto) 93,89m² (Boxes). Matrículas n° 80.942 e 80.943 do 15º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 2.499.000,00**

LOTE 022 ARAÇOIABA DA SERRA/SP - Casa, situada na Avenida João de Barro, n° 786, Lote 15 da Quadra A-03, Jardim Village Saint Charbel. Área de terreno: 1.004,72m², Área construída estimada: 342,69m². Matrícula 136.272 do 2° RI de Sorocaba/SP. **Obs.:** Consta Ação Revisional de Contrato, conforme processo n° 4011311-83.2025.8.26.0602. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 1.949.000,00**

LOTE 023 LORENA/SP - Casa, situada na Rua Doutor Laercio Lincoln Figueira, nº 03, Condomínio Residencial Portal das Palmeiras (Setor II), Aterrado. Área de terreno: 180,00m², Área construída: 95,71m². Matrícula n° 46.294 do RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 1001542-66.2025.8.26.0323. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 199.000,00**

LOTE 024 AMERICANA/SP - Imóvel Misto (comercial/residencial), situado na Rua Sete de Setembro, n°s 1010 e 1012, Lote 02 da Quadra B, Centro. Área de terreno: 236,25m², Área construída: 530,22m². Matrícula n° 11.555 do RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 1.399.000,00**

LOTE 025 SOROCABA/SP - Casa, situada na Rua Garcia Redondo, n° 396, Lote 8-A da Quadra 35, Vila Jardini. Área de terreno: 175,00m², Área construída estimada: 141,35m². Matrícula n° 603 do 2º RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 4021463-59.2026.8.26.0602. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 319.000,00**

LOTE 026 COLOMBO/PR - Casa, situada na Rua Venâncio Trevisan, nº 1655, esquina com Rua Mario Mendes, nº 14, Lote 01 da Quadra 106, Gabirobal. Área de terreno: 487,64m², Área construída estimada: 185,00m². Matrícula n° 22.933 do 1º RI local. **Obs.:** Consta Ação Tutela Cautelar Antecedente nº 0009409-55.2024.8.16.0028. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 239.000,00**

LOTE 027 CAMPO GRANDE/MS - Casa 02, situada na Rua Heitor Laburú, n° 39, Residencial Itatiaia, Jardim Itatiaia. Área de terreno: 214,50m², Área construída estimada: 205,00m². Matrícula n° 233.953 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 489.000,00**

LOTE 028 SOROCABA/SP - Casa, situada na Rua Mirta Leda Vieira da Cunha, n° 95, Gleba A2/A3-1, Jardim Residencial Vivendas do Lago II. Área de terreno: 3.119,62m², Área construída: 761,40m². Matrícula n° 138.745 do 2º RI local. **Obs.:** Consta Ação de Reintegração de Posse, conforme processo nº 4021474-88.2026.8.26.0602. O Arrematante, por possuir conhecimento, declarará sua anuência quanto à transferência do patrocínio, aos eventuais resultados e aos efeitos da ação informada, responsabilizando-se pela regularização processual, no prazo máximo de 5 dias. O Banco permanecerá atuando no processo até comunicação da venda nos autos. Consta gravada na Av.9, Ação de Execução. Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. **Lance Inicial: R$ 1.899.000,00**

EDITAL DE LEILÃO - PATRIMÔNIO - CONDICIONAL

O proprietário, **BANCO DAYCOVAL S/A,** inscrito no CNPJ sob n° 62.232.889/0001-90, com sede em São Paulo/SP, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, que venderá em **leilão** do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital, e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **MARINA LIMA ZYLBERSTAJN,** inscrita na JUCESP n° 1563, com escritório à Rua Sebastião Aniceto de Jesus Lins, nº 1273/1177, Jardim Elisa, Embu das Artes/SP.

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

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

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

3. DATA DO LEILÃO: O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances ***on-line***, encerrando-se no dia **27/11/2026**, a partir das **10:30** horas

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:
Arremate:
Para todos os lotes: À Vista, dentro do prazo de **24h**, contados da data da comunicação da homologação da venda;

Para lotes DESOCUPADOS (lotes 1, 3, 6, 11, 20, 21, 24, 26 e 27): Permitido financiamento, sendo 30% de entrada e o saldo financiado exclusivamente por outras instituições financeiras, mediante carta de crédito aprovada. O pagamento da entrada do financiamento, deverá ser realizado no 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** da comunicação da homologação da venda**.** O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência 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. Sobrevindo lance nos 2 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 2 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. 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. Outros documentos poderão ser solicitados pelo vendedor, para fins de concretização da transação.

6. CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel relacionado no Anexo I será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente ***on-line***, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o vendedor, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance ***inicial*** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.
A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do vendedor. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O vendedor, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 10 (dez) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação física, documental e registral em que o imóvel se encontra, sendo que as áreas mencionadas neste edital são meramente enunciativas, assim como as fotografias divulgadas, que possuem caráter exclusivamente ilustrativo.
Eventual regularização de áreas de terreno e/ou construídas, bem como de logradouro, numeração predial, cadastro imobiliário e demais aspectos perante a Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos competentes, ficará a cargo exclusivo do arrematante, que assumirá integralmente os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se aplicável.
Caberá ao interessado verificar, previamente à arrematação, todas as condições do imóvel, devendo cientificar-se, antes das datas designadas neste edital, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, **especialmente aquelas relativas ao uso e ocupação do solo, zoneamento urbano, Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), bem como eventuais enquadramentos ou condicionantes decorrentes de programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e/ou Habitação de Mercado Popular (HMP).**
Compete exclusivamente ao arrematante apurar a existência, extensão e os efeitos de tais restrições sobre o uso, a ocupação, a edificação, a alienação e a exploração econômica do imóvel, não cabendo ao comitente vendedor ou ao leiloeiro qualquer responsabilidade por limitações, encargos, condicionantes ou obrigações delas decorrentes, tampouco por obrigações e direitos oriundos de convenções e especificações de condomínio, quando existentes.
A existência de restrições urbanísticas, **inclusive aquelas vinculadas a HIS, HMP ou a políticas habitacionais correlatas**, não constitui, em nenhuma hipótese, motivo para desistência, anulação da arrematação, rescisão contratual, abatimento do preço ou indenização, importando a arrematação em aceitação plena, irrevogável e irretratável do imóvel, inclusive quanto às limitações legais e urbanísticas incidentes.
O arrematante sujeita-se integralmente às penalidades previstas neste edital em caso de descumprimento de quaisquer de suas disposições, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e demais cominações legais cabíveis.

Ficarão, ainda, a cargo exclusivo do arrematante todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item 8 deste edital, bem como os custos, encargos e providências necessários à liberação ou desocupação do imóvel, nos casos de bens vendidos em caráter “ocupado”.

8. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 30 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 competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do 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 vendedor será responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e IPTU, que incidam sobre o imóvel **até o momento da arrematação.** O comprador ficará 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 preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Zuk emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ZUK. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.
Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

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.