

LEILÃO DE IMÓVEIS GVC – 22/06/2026

Anexo I

LOTE 001 JABOATÃO DOS GUARARAPES/PE - Terreno, constituído do Lote A-05 da Quadra A, localizado no Condomínio Villa Três Lagoas Residence, situado na BR-232 - KM 19, s/n°, Vargem Fria. Área terreno: 1.000,00m². Matrícula 3.310 do 2º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 315.200,00**

LOTE 002 SERRA TALHADA/PE - Terreno, situado na Rua Projetada 02, s/n°, Lote 13 da Quadra A, Loteamento Residencial Reserva da Serra, Fazenda Jazigo. Área terreno: 276,75m². Matrícula 30.807 do RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 84.800,00**

LOTE 003 - Retirado

LOTE 004 NOSSA SENHORA DO SOCORRO/SE - Casa, situada na Avenida Chesf, nº 96, Área 03 da Quadra GN, Loteamento Jardim Mangueiros, Complexo Jardim. Áreas: Terreno: 125,00m², Construída: 60,84m². Matrícula 23.483 do RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 20.000,00**

LOTE 005 ITABAIANA/PB - Casa, situada na Rua Diva Campos Lira, nº 136, Lote 02, Vista Alegre. Áreas: Terreno: 125,00m², Construída: 67,60m². Matrícula 13.153 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 43.800,00**

LOTE 006 ITABAIANA/PB - Casa, situada na Rua Diva Campos Lira, nº 140, Lote 02-A, Vista Alegre. Áreas: Terreno: 125,00m², Construída: 67,60m². Matrícula 13.154 do RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 43.800,00**

LOTE 007 SALVADOR/BA - Apartamento nº 212, localizado no Hotel 2, do Hangar Business Park, situado na Avenida Luiz Viana Filho, nº 13.223, Paralela. Áreas: privativa: 26,33m², total: 64,73m². Matrícula 158.656 do 2º RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 145.440,00**

LOTE 008 SALVADOR/BA - Casa, situada na Rua Doutor Odilon Machado, nº 43B- Fundos, Lote 13 da Quadra 07, Loteamento Jardim Vera Cruz, Iapi. Áreas: Terreno: 280,00m², Construída: 160,00m². Matrícula 64.766 do 2º RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 178.200,00**

LOTE 009 CABO DE SANTO AGOSTINHO/SE - Terreno, situado na VL-8, S4, s/n°, Lote 11 da Quadra 11 do Setor 04, Enseada dos Corais. Área terreno: 360,00m². Matrícula 11.019 do 1º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 57.400,00**

LOTE 010 LAGARTO/SE - Casa, situada na Rua Antônio Bispo de Campos, nº 93, Libórios. Áreas: Terreno: 120,00m², Construída: 144,30m². Matrícula 10.061 do 2º RI local. **Obs.** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 108.000,00**

LOTE 011 CAMAÇARI/BA - Terreno, situado na Rua Silva, s/n°, Lote 1749 da Quadra DN, Loteamento Parque Real Serra Verde, Cascalheira. Área terreno: 1.000,00m². Matrícula 21.698 do 2º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 44.100,00**

LOTE 012 TAUÁ/CE - Imóvel misto (residencial/comercial), situado na Rua Maria Socorro Medeiros, nº 128, Lote 13 da Quadra 07, José Aragão Freitas. Áreas: Terreno: 250,00m², Construída: 102,00m². Matrícula 7.581

do 2º RI local. **Obs.** Imóvel com restrições urbanísticas, conforme **Av.1**. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da eventual necessidade de alteração da destinação de uso residencial/comercial, correrão por conta do comprador. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 171.504,00**

LOTE 013 SERRA DO MEL/RN - Casa, situada na Área Rural, nº 42, Vila Espírito Santo, Zona Rural. Áreas: Terreno estimada: 3.000,00m². Matrícula 1.201 do 1º RI local. **Obs.** Consta na **Av.3**, Servidão. 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. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 51.300,00**

LOTE 014 PACAJUS/CE - Terreno, situado na Rua E, s/nº, Lotes 13 ao 50 da Quadra 27, Loteamento Cidade Oeste, Curimatã. Área terreno: 15.345,00m². Matrícula 13.688 do 2º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 367.200,00**

LOTE 015 PACAJUS/CE - Terreno, situado na Rua G, s/nº, Lotes 01 ao 25 da Quadra 37, Loteamento Cidade Oeste, Curimatã. Área terreno: 16.432,00m². Matrícula 13.689 do 2º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 358.560,00**

LOTE 016 VITÓRIA DA CONQUISTA/BA - Casa, situada na Avenida Jequié, nº 710, Parte do Lote 03 da Quadra E, Ibirapuera. Áreas: Terreno: 144,00m², Construída estimada: 76,95m². Matrícula 12.786 do 2º RI local. **Obs.** 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. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 155.200,00**

LOTE 017 MAGALHÃES DE ALMEIDA/MA - Casa, situada na Rua Eda F. dos Santos, s/nº, F- 74 / L- 2D, Centro. Áreas: Terreno: 600,00m², Construída: 144,00m². Matrícula 721 do RI local. **Obs.** Imóvel Foreiro. Caberá ao arrematante a constatação e regularização de situação cadastral perante o órgão correspondente, no que se inclui o pagamento de eventuais encargos necessários à regularização, tais como laudêmio ou foro. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 24.500,00**

LOTE 018 ARACAJU/SE - Apartamento nº 1002, localizado no Edifício Dênio Goes, situado na Rua Urquiza Leal, nº 140, Salgado Filho, com direito as vagas de garagem 56 e 57. Área privativa: 108,71m². Matrícula 19.006 do 4º RI local. **Obs.:** Imóvel Foreiro. Caberá ao arrematante a constatação e regularização de situação cadastral perante o órgão correspondente, no que se inclui o pagamento de eventuais encargos necessários à regularização, tais como laudêmio ou foro. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 428.400,00**

LOTE 019 SÃO GONÇALO DO AMARANTE/RN - Terreno, situado na Avenida Antônio Chaves – RN 160, s/nº, Lote 08 da Quadra 04, Loteamento Capela São José. Área terreno: 200,00m². Matrícula 46.693 do 1º RI local. **Obs.** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 36.000,00**

LOTE 020 SÃO GONÇALO DO AMARANTE/RN - Terreno, situado na Avenida Antônio Chaves – RN 160, s/n°, Lote 09 da Quadra 04, Loteamento Capela São José. Área terreno: 200,00m². Matrícula 46.694 do 1° RI local. **Obs.** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 36.000,00**

LOTE 021 UMARIZAL/RN - Terreno, situado no Sítio Pitombeira, s/n°, Área rural. Área terreno: 30,0 hectares. Matrícula 998 do 1° RI local. **Obs.** Imóvel com área líquida estimada de 196.077,00m² (excluindo área de reserva legal, APP e servidão administrativa). Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 165.000,00**

LOTE 022 CARNAUBAIS/RN - Imóvel misto (residencial/comercial), situado na Rua Wilson Gregório, n° 167, Entrocamento. Áreas: Terreno: 258,97m², Construída estimada: 125,00m². Matrícula 2.623 do 1° RI local. **Obs.** 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. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 92.880,00**

LOTE 023 FORTALEZA/CE - Casa, situada na Avenida C, n° 463, Loteamento Sítio São João, Jangurussu. Áreas: Terreno: 217,00m², Construída estimada: 322,84m². Matrícula 3.839 do 6° RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. 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. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 337.680,00**

LOTE 024 JOÃO PESSOA/PB - Galpão, situado na Rua Rosario Di Lorenzo, n° 27, Varadouro. Áreas: Terreno: 189,80m², Construída estimada: 189,80m². Matrícula 37.845 do 6° Serviço Notarial e 2° Serviço Registral local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. 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. Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente. **Lance Inicial: R\$ 287.640,00**

LOTE 025 SOLEDADE/PB - Terreno, situado na Rua Luciola Moreira de Melo, s/n°, Lote 01B, Jardim Cruzeiro III. Área terreno: 234,00m². Matrícula 2738 do 1° RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 42.000,00**

LOTE 026 SOLEDADE/PB - Terreno, situado na Rua Luciola Moreira de Melo, s/n°, Lote 01C, Jardim Cruzeiro III. Área terreno: 234,00m². Matrícula 2739 do 1° RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 42.000,00**

LOTE 027 SOLEDADE/PB - Terreno, situado na Rua Luciola Moreira de Melo, s/n°, Lote 01D, Jardim Cruzeiro III. Área terreno: 234,00m². Matrícula 2740 do 1° RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 42.000,00**

LOTE 028 SOLEDADE/PB - Terreno, situado na Rua Luciola Moreira de Melo, s/n°, Lote 01E, Jardim Cruzeiro III. Área terreno: 288,50m². Matrícula 2741 do 1° RI local. **Obs.** Pendente de averbação dos leilões negativos, que será providenciado pelo vendedor sem prazo determinado. Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R\$ 52.000,00**

LOTE 029 RECIFE/PE - Apartamento nº 303, localizado no 3º Pavimento do Edifício Santos Dumont, situado na Rua Capitão Zuzinha, nº 381, Boa Viagem. Área privativa: 102,20m² e Área total: 125,76m². Matrícula 22.322 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 adquirente. **Lance Inicial: R\$ 296.000,00**

EDITAL DE LEILÃO

EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 58.113.812/0001-23, com sede em Santana de Parnaíba/SP, doravante denominada simplesmente **VENDEDORA**, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site www.portalzuk.com.br, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **22/06/2026**, a partir das **14:00** horas e será realizado na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

1. OBJETO

1.1. Alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2. CONDIÇÕES DE VENDA

2.1. Os lances serão ofertados em moeda nacional, obedecidas às condições deste Edital.

2.2. Os Imóveis aqui anunciados, de propriedade dos VENDEDORES, serão vendidos por intermédio do leiloeiro um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para venda, reservando-se aos VENDEDORES, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

2.3. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério dos VENDEDORES. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. Os VENDEDORES, irão analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 10 (dez) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

2.4. Fica reservado aos VENDEDORES o direito de retirar, aprovar exceções ou reunir os imóveis em lotes, a seu exclusivo critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro Oficial.

2.5. Os imóveis integrantes do leilão serão alienados em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontram, inclusive no tocante à eventuais, ações judiciais, ocupantes, locatários e posseiros, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características e estado de conservação, devendo o COMPRADOR examinar os imóveis antes do leilão, nas hipóteses em que esta verificação for possível e cientificar-se de todas as circunstâncias que os envolvem. Importante destacar que é desde já de conhecimento e concordância do COMPRADOR de imóvel alienado na condição de ocupado, que o adquire sem tê-lo conhecido e nas condições em que estiver à época em que lhe for possibilitada a ocupação nada tendo a reclamar a esse respeito.

2.6. As vendas são operadas na modalidade *ad corpus*, motivo pela qual os VENDEDORES não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado.

2.7. Os VENDEDORES não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao COMPRADOR obter informações atinentes, e se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias.

2.8. Os VENDEDORES não respondem pelos débitos dos imóveis não apurados junto ao INSS com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, cuja providência e encargos para a regularização serão assumidos integralmente pelo COMPRADOR, ficando também os VENDEDORES desobrigados para todos os fins e efeitos de direito, de todos os atos que visam a sua regularização.

2.8.1. As empresas VENDEDORAS se responsabilizam pelo pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel, referentes à IPTU e Condomínio até a data do leilão, salvo menção expressa na descrição do lote específico.

2.9. Na hipótese de o imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o COMPRADOR assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

2.10. O COMPRADOR assinará, no ato da arrematação, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel. Para tanto, deverá estar munido dos seguintes documentos:

2.10.1. O COMPRADOR Pessoa Física deverá apresentar e fornecer cópias dos seguintes documentos: (i) RG/RNE, (ii) CPF/MF, (iii) Certidão de Casamento e pacto se houver, (iv) Comprovante de Residência (conta de água, luz ou telefone). Deverão ser apresentados também os documentos dos cônjuges. Caso o comprador seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no País.

2.10.2 O COMPRADOR Pessoa Jurídica deverá apresentar e fornecer cópias autenticadas dos seguintes documentos: (i) Cartão do CNPJ, (ii) Estatuto/Contrato Social e respectivas alterações, (iii) a Documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação.

2.10.3. Na hipótese de representação por terceiro (arrematação por procuração), deverá ser apresentado Instrumento Público de Procuração, tanto de pessoa física quanto de jurídica. A procuração deverá ser lavrada por instrumento público, ou seja, lavrada em tabelionato de notas, constando poderes expressos para compra de imóveis.

2.10.4. Os menores de 18 anos, não poderão adquirir algum imóvel, ao não ser que se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, e só poderá efetuar a compra através da opção 1, À VISTA.

2.11. Os pagamentos somente serão aceitos através de transferência bancária disponível/TED junto a conta corrente de titularidade dos VENDEDORES, a constar no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra.

2.12. Os valores apresentados no site não são os valores mínimos de Leilão, e sim, serão vendidos como "Condicional" para aprovação das Empresas VENDEDORAS.

3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. Lotes 01 a 20 – Pagamento à vista (Sem desconto) ou parcelado com entrada e o restante em 7 vezes (com juros de 1% a.m).

3.2. Lotes 21 a 29 - Pagamento à vista (Sem desconto) ou parcelado em 5 vezes (com juros de 1% a.m).

3.3. O COMPRADOR pagará à vista a importância do valor do arremate, aos VENDEDORES. As hipóteses de retenção do sinal em caso de rescisão dos Compromissos de Compra e Venda firmados por ocasião da arrematação estarão contempladas nos respectivos instrumentos.

3.4. Os imóveis que tenham suas dívidas declaradas no Anexo I deste Edital, somente poderão ser adquiridos através da opção 1, À VISTA, sendo certo que, em caso de aquisição dos imóveis em questão, os COMPRADORES assumirão integralmente a responsabilidade pelo pagamento de todas as dívidas incidentes sobre o imóvel junto aos órgãos e instituições competentes, exonerando-se os VENDEDORES de qualquer responsabilidade quanto a tais dívidas.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.1. Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, caberá ao COMPRADOR pagar ao Leiloeiro, no ato do arremate e em pagamento separado, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (sobre valor cheio, sem o desconto de 3% para os casos à vista), a título de comissão.

4.2. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance ou da proposta escrita.

4.3. O COMPRADOR fica ciente que a Comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se a venda não for concretizada por razões de cancelamento por parte dos VENDEDORES.

5. FORMALIZAÇÃO

5.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada: (i) mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para o COMPRADOR cujo pagamento for feito à vista,

5.2. No dia do Leilão, após a arrematação, em até 5 dias, as partes firmarão Compromisso de Compra e Venda, com o intuito de formalizar o negócio até que sejam adotadas todas as providências cabíveis para a lavratura da escritura definitiva.

5.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, sendo somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte dos VENDEDORES.

5.4. Ressalvada a hipótese, de constar do Anexo I, informação divergente e/ou incompatível, no ato da lavratura do Instrumento Aquisitivo de Venda e Compra os VENDEDORES obrigam-se a fornecer ao COMPRADOR ficha da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada e com negativa de ônus e alienações se for o caso, comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, se for o caso, sob sua responsabilidade, certidão de quitação do condomínio, se for o caso, Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

5.5. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do imóvel, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

5.6. As despesas relativas às custas processuais e com honorários advocatícios relativas ao custeio dos processos cabíveis para desocupação dos imóveis que ainda se encontram ocupados, ou para os que já foram desocupados por força de decisão liminar, com processo ainda em andamento, correrão por conta do COMPRADOR arrematante.

5.7. As minutas de escrituras, e/ou dos demais instrumentos receberão as alterações, que eventualmente se façam necessárias, à sua adequação aos termos e condições deste Edital, e as que vierem a ser fixadas em normas Municipais, Estaduais ou Federais, aplicáveis à espécie.

5.8. Independentemente da data em que for formalizada a transmissão da posse do Imóvel, e independentemente do efetivo ingresso do COMPRADOR no Imóvel arrematado, será de integral responsabilidade do COMPRADOR, o pagamento de todos os impostos, taxas e despesas de condomínio, que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel arrematado, a partir da data em que o Leilão foi realizado, ainda que tais débitos estejam lançados em nome dos VENDEDORES ou de terceiros. Será, ainda, responsabilidade do COMPRADOR, a atualização dos registros relativos ao imóvel, nos competentes órgãos da administração e concessionárias de serviços públicos.

5.9. No caso de sustados os cheques dados em pagamento e/ou forem devolvidos por insuficiência de fundos, além de ficar desfeita a venda, pagará o arrematante 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação que será cobrado, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do Art. 585, Inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (Art. 171, Inciso VI, do Código Penal) e do Art. 580 do Código do Processo Civil.

5.10. Os **VENDEDORES** a seu critério irão escolher o tabelião e o cartório para lavrar as escrituras dos imóveis, em hipótese alguma o COMPRADOR poderá indicar o escrevente, tabelião ou cartório para esse tipo de serviço. As escrituras de venda serão lavradas em até 60 (sessenta) dias a contar do pagamento do imóvel (para os casos onde a matrícula esteja com as devidas averbações de leilões negativos da lei).

6. EVICÇÃO DE DIREITOS

6.1. Sobre os imóveis poderão existir ações judiciais ainda em andamento discutindo os direitos aquisitivos, motivo pelo qual o **COMPRADOR** desde já apresenta concordância e ciência do andamento jurídico de cada caso.

6.2. Os comitentes **VENDEDORES** responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos **VENDEDORES**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos **VENDEDORES** pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelos arrematantes, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IGP-M/FGV.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. INADIMPLÊNCIA - O não pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo de 03 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da liberação do lance condicional, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento), além do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao pagamento de eventuais despesas incorridas e à empresa comitente. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

7.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo acima estipulado (03 dias úteis), não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no SITE www.portalzuk.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

7.3. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas, antes da apresentação dos lances. Ao concorrer no Leilão, na aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste Edital e também, nas minutas dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra à vista.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. Observada a hipótese de o imóvel estar ocupado, a posse indireta será transmitida ao arrematante quando do registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da Escritura de Compra e Venda.

7.7. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus administrativos ou judiciais necessários para a liberação ou desocupação dos imóveis correrão por conta do COMPRADOR.

7.8. Complementa o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o encarte publicitário do referido leilão, publicado no site www.portalzuk.com.br, onde consta as Condições de Venda dos VENEDORES e a Descrição dos Lotes, o qual deverá o potencial arrematante tomar conhecimento prévio ao leilão.

7.9. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7.10. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito, via e-mail contato@portalzuk.com.br, ou pelo Whatsapp: (11) 99514-0467, em até 3 (três) dias úteis, antes da data de realização do leilão ou consulte o site www.portalzuk.com.br, atualizado diariamente.

7.11. 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.

7.12. 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.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.