LEILÃO DE IMÓVEL – EM 25/11/2026

Anexo I

LOTE 001 SÃO PAULO/SP - Apartamento n° 21, localizado no 2º andar do Edifício Plátano, situado na Rua dos Escultores, n° 597, Boaçava, com direito a 3 vagas de garagem e a 1 depósito. Área privativa: 133,02m², Área total: 280,83m². Matrícula n° 100.983 do 10º RI local. **Obs.:** Imóvel desocupado, agendamento de visitas com a leiloeira. **Lance Inicial: R$ 1.680.000,00**

EDITAL DE LEILÃO - PATRIMÔNIO - CONDICIONAL

O proprietário, 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 **25/11/2026**, a partir das **11:00** horas

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:
Arremate: À Vista, na lavratura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de 30 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda.

Parcelamento, mediante análise e aprovação interna.
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. 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. 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 da comunicação da homologação da venda (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 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, **bem como os débitos vencidos que estejam anunciados nas observações dos lotes**, 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/ou da comissão do Leiloeiro, dentro dos prazos estipulados no item 4 (Condição de Pagamento) deste edital, 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 contados da data em que se configurar a desistência. 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.