

**LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO**

**Lucas Andreatta de Oliveira**, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.116, representante legal da **Leiloaria Smart**, com escritório na Alameda dos Maracatins, nº 780, Cj. 1201, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP: 04089-001, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

**1. COMITENTE – VENDEDOR:**

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ALOHA II, CNPJ Nº 43.104.450/0001-37.

**2. LEILÃO DE IMÓVEL – OBJETOS DO LEILÃO:**

**IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua 34, s/n, Parque Estrela D'Alva IX, Luziânia/GO – CEP: 72853-034- **Descrição do Imóvel:** IMÓVEL: Lote 03 da Quadra 35, com a área de 360,00 m<sup>2</sup>, situado na zona suburbana desta cidade de Luziânia - GO, no loteamento denominado PARQUE ESTRELA D'ALVA IX, confrontando pela frente com a Rua 34, com 12,00 metros; pelo fundo com o lote 04, com 12,00 metros; pelo lado direito com o lote 01, com 30,00 metros e pelo lado esquerdo com o lote 05, com 30,00 metros. Este imóvel encontra-se lançado no cadastro imobiliário na Prefeitura Municipal desta cidade de Luziânia - GO, sob o CCI nº 128571. **Obs.: AV.2- CONSTRUÇÃO.** De acordo com requerimento datado de 13/10/2020, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 41.777, em 25/02/2021, foi pedido que se averbasse e como averbada fica, a construção que realizou neste imóvel, constante de uma casa residencial, com a área total construída de 165,10 m<sup>2</sup>, composta por 01 varanda, com área de 25,04m<sup>2</sup>, 01 garagem, com área de 36,07m<sup>2</sup>, 01 sala, com área de 14,28m<sup>2</sup>, 01 hall, com área de 6,60m<sup>2</sup>, 01 cozinha, com área de 11,27m<sup>2</sup>, 01 área de serviço, com área de 24,90m<sup>2</sup>, 01 banheiro social, com área de 3,21m<sup>2</sup>, 01 quarto, com área de 13,53m<sup>2</sup>, 01 quarto com closet e banheiro privativo, com áreas de 13,45m<sup>2</sup>, 1,32m<sup>2</sup>, e 1,65m<sup>2</sup>, respectivamente e ainda 01 fosso de ventilação, com paredes em alvenaria, piso de cerâmica, teto em laje e cobertura em telhas de fibrocimento, com 20% de inclinação, portas externas do tipo de abrir, confeccionadas em vidro, portas internas do tipo de abrir, confeccionadas em madeira, janelas do tipo de correr, confeccionadas em vidro, com instalações elétrica, telefônica e hidrossanitária.

**Dados do Imóvel**

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	35.850	Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Luziânia/Goiás
<b>Inscrição Municipal nº</b>	-	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>R.04</b>	30/08/2022	Alienação fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini - CHP.
<b>AV.06</b>	06/03/2023	Cessão de Créditos Imobiliário	Fundo De Investimento Em Direitos Aloha II.

**OBS 01:** O imóvel possui uma (1) garagem, uma (1) sala de estar, uma (1) varanda, uma (1) cozinha, dois (2) dormitórios, um (1) banheiros sociais, um (1) banheiro Suíte e uma (1) Suíte.

**OBS 02:** O imóvel encontra-se ocupado.

**OBS 03:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Inicial: R\$ 119.874,31 (cento e dezenove mil e oitocentos e setenta e quatro reais e trinta e um centavos).**

**LEILÃO - DATAS:** O leilão terá início em **03/05/2024** a partir das 10:00 horas com encerramento às 10:00 horas em **03/06/2024** com lance inicial de R\$ 119.874,31.

### **1. Das Visitas Prévias ao Imóvel.**

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, quando estiverem desocupados. Para imóveis ocupado, não é possível a visitação.

### **2. Lances.**

Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br), ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

### **3. Como se habilitar para Participar do Leilão.**

Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

**Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

**Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida

### **4. Como Participar do Leilão Online.**

Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site,

estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

**4.1.** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**4.2.** Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao **PROPONENTE/ARREMATANTE** em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**4.3.** Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

**4.4.** A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

## **5. Proposta para Compra.**

**5.1.** Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

**5.2.** A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail ([contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br)), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

## **6. Condução do Leilão.**

**6.1.** Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

6.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

6.3. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos **VENDEDORES**. A venda está condicionada à aprovação dos **VENDEDORES**, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo **ARREMATANTE** e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os **VENDEDORES** poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os **VENDEDORES** terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos **VENDEDORES** não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao **ARREMATANTE/INTERESSADO**.

6.4. Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

6.5. Caberá exclusivamente ao **ARREMATANTE** a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br)

## 7. Condições de pagamento:

### 7.1 À VISTA: sem desconto.

- a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;
- b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 10% do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**, a título de sinal;
- c) Em até 5 (cinco) dias, mediante a assinatura no contrato de venda e compra, deverá efetuar o pagamento do saldo devedor remanescente (90%) do valor do imóvel aos **VENDEDORES**, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.

### 7.2 PARCELADO: sem desconto.

- a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;
- b) Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 21% do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**, a título de sinal + 3x corrigidos pelo IGP M.;
- c) Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo **COMPRADOR** um contrato de compromisso de compra e venda.

### 7.3 FINANCIAMENTO.

- a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;

- b)** Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 25% do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**, a título de sinal;
- c)** Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo **COMPRADOR** um contrato de compromisso de compra e venda;
- d)** A intermediação com os bancos será feita apenas pela Creditas (análise, documentação, aprovação junto aos bancos, assinatura da escritura e registro), o qual não haverá custo adicional por esse serviço.
- e)** Não há garantia de aprovação do financiamento ou determinação de taxa de juros ou indexador, pois está sujeito a análise de crédito.

O arrematante que utilizou das condições de pagamento previstas na **Clausula 7** deverá apresentar **em até 3 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelos **VENDEDORES**, os comprovantes de pagamento do sinal da arrematação e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10 deste edital.

## **8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

**8.1.** Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos **VENDEDORES**, o **ARREMATANTE** será comunicado expressamente pelo Leiloeiro via e-mail, para que:

- a) Comissão:** em até 2 (dois) dias úteis, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
- b) Valor da arrematação:** em até 2 (dois) dias úteis, efetue o pagamento da porcentagem do valor do arremate, a título de sinal, correspondente ao tipo de pagamento escolhido ( cláusula 7, item 7.1,7.2 e 7.3), em conta informada pelos **VENDEDORES**; contando a partir da comprovação de pagamento, em até 5 (cinco) dias, mediante a assinatura no contrato de venda e compra, deverá efetuar o pagamento do saldo devedor remanescente (90%) do valor do imóvel aos **VENDEDORES**, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.

**8.2.** Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

**8.3.** Para a Arrematação à Vista, os **VENDEDORES** outorgarão a Escritura Pública de Venda e Compra após o pagamento do saldo devedor remanescente integral (90%), desde que já tenha sido pago o sinal de 10% e a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos **VENDEDORES**.

**8.4.** Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos **VENDEDORES**, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do **ARREMATANTE**, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o **ARREMATANTE** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses dos **VENDEDORES** (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente pagar pelos

imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**8.5.** Não ocorrendo a assinatura do instrumento público por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer a critério exclusivo dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **ARREMATANTE** tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 10% (dez por cento) do valor pago a título de sinal pelo imóvel, como penalidade de multa, impostos, taxas e não será devolvida à comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

**8.6.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **ARREMATANTE** deverá apresentar aos **VENDEDORES**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais dos **VENDEDORES**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

**8.7.** Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos **VENDEDORES**, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos **VENDEDORES**, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

## **9. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis**

**9.1.** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o **ARREMATANTE** adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

## **10. Penalidades**

**10.1.** Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

**10.2.** Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## **11. Disposições Gerais**

**11.1.** A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(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 trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela **VENDEDORA** ou a 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 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da **VENDEDORA**.

**11.2.** Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do **ARREMATANTE** até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

**11.3.** As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

**11.4.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **ARREMATANTE** das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**11.5.** Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Entrar ou Criar Conta” no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 02 de maio de 2024.

---

**FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS ALOHA II**  
**CNPJ Nº 43.104.450/0001-37.**

---

**LUCAS ANDREATA DE OLIVEIRA**  
**Leiloeiro Oficial – JUCESP Nº 1116**