

Leilão – Extrajudicial

RESIDENCIAL FAZENDA HZ LTDA

Edital de Leilão Público

On-line

A RESIDENCIAL FAZENDA HZ LTDA, com sede no lugar denominado Córrego das Flexeiras, Município de Fundão/ES, sob o CNPJ nº 12.328.023/001-09, na qualidade de credora fiduciária, nos termos do art. 27 e seguintes da Lei 9.514/97, autoriza o leiloeiro Público Oficial ALEXANDRE BUAIZ NETO matriculado na JUCEES sob o nº 005, a realizar leilão extrajudicial, exclusivamente na modalidade eletrônica conforme segue:

PRIMEIRO LEILÃO: 17/11/2025 às 10h00 (dez horas).

SEGUNDO LEILÃO: 18/11/2025 às 10h00 (dez horas).

LOCAL DO LEILÃO: O Leilão será realizado por meio exclusivamente ELETRÔNICO, através do Portal: www.buaizleiloes.com.br

1. CONDIÇÕES GERAIS:

1.1 - Poderão participar do Leilão pessoas físicas capazes ou pessoas jurídicas legalmente representadas, portadoras de documentos de identidade, CPF ou CNPJ. O licitante que desejar participar do leilão Online deverá cadastrar-se com antecedência mínima de 24 horas da data do evento, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que fornecerá seus dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas no Contrato de Adesão de Usuários para acesso ao Leilão Online, constante do sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial, como também nas condições previstas neste Edital.

1.1.1 - Para o cadastramento antes referido, será obrigatório enviar para o endereço do Leiloeiro, via correio ou em mãos, os seguintes documentos autenticados em cartório: a) Pessoa Física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de endereço; e b) Pessoa Jurídica: CNPJ, Contrato Social e sua última alteração ou Declaração de Firma Individual, Carteira de Identidade e CPF do representante legal e o comprovante de endereço da empresa, através de original ou cópia autenticada em Cartório. Em ambos os casos, o interessado deverá informar seus números de telefones e e-mail para a aprovação do cadastro prévio. Aceito o cadastro, será validado um código para o usuário

(LOGIN) e uma senha numérica pessoal e intransferível, que habilitará o interessado a participar do leilão via Internet.

1.1.2 – Na conformidade com o que estabelece os incisos I e II, do § 3º, do artigo 27, da Lei 9514/97, se o maior lance obtido na primeira praça for inferior ao valor de avaliação, ocorrerá uma segunda praça, que, desde já, fica marcada para o dia para o dia acima indicado, no mesmo site e horário previstos.

1.1.3 – Na segunda praça, será aceito o maior lance ofertado, desde que igual ou superior ao valor previsto no Item 2 adiante, correspondente à soma das parcelas vencidas com os acréscimos.

1.2 - O bem somente será transferido ao arrematante ou adjudicatário mediante a apresentação do "AUTO DE ARREMATACÃO", que será emitido pelo Leiloeiro Oficial: i) após o efetivo recebimento, pelo leiloeiro, do percentual de que trata o item 1.5 deste Edital; e ii) após o recebimento de comunicação expressa e formal da Credora Fiduciária de que recebeu os valores da arrematação (convalidação do leilão). Em qualquer caso, o Leiloeiro está impedido de produzir o AUTO DE ARREMATACÃO antes da manifestação da Credora Fiduciária.

1.3 - As ofertas de preço entre um lance e outro deverão ser acrescidas de um valor mínimo estabelecido pelo Leiloeiro, antes do início do pregão.

1.4 - O valor da arrematação do bem deverá ser pago à VISTA, no ato da arrematação, em moeda corrente nacional ou através de 02 (dois) cheques, a serem preenchidos da seguinte forma: i) um cheque no valor da arrematação, nominal ao A RESIDENCIAL FAZENDA HZ LTDA no valor da arrematação e ii) um cheque no valor decorrente da aplicação do percentual de que trata o item 1.5, em nome do LEILOEIRO. O bem somente poderá ser transferido ao adquirente no primeiro dia útil após o efetivo recebimento dos valores pagos.

1.4.1 – Do valor apurado no leilão, entregue a Credora Fiduciária, será deduzida a soma resultante das Parcelas Vencidas com os Acréscimos previstos no Item 2 deste Edital, devendo a diferença, se houver, ser repassada ao ex-titular da unidade imobiliária ora levada a leilão.

1.5 - No ato da arrematação deverá ser paga, pelo adquirente do bem, a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado, na conformidade do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

1.5.1 – No caso de acordo ou "adjudicação" aplicar-se-á porcentagem de 2,5% (dois e meio por cento) sobre a dívida ou avaliação, o que for menor.

1.6 – Ao adquirente do bem cujos pagamentos não se processarem de acordo com o que estabelecem os itens 1.4 e 1.5 deste Edital será aplicada uma multa

rescisória de 2% (dois por cento) sobre o valor da arrematação, sem que lhes caiba qualquer direito de restituições ou reclamações judiciais ou extrajudiciais.

1.7 – O arrematante receberá o bem no estado de construção e ou conservação e ocupação em que se encontra, correndo por sua exclusiva conta quaisquer despesas com a transferência do referido bem para o seu nome, o que se efetivará com a assinatura de um contrato de cessão de direitos e obrigações contratuais, devendo responsabilizar-se, na qualidade de novo titular da UNIDADE, pelo fiel cumprimento das normas e condições financeiras, inclusive as prestações vincendas das quais declara ter tido prévio conhecimento.

1.8 – O oferecimento de lance para a aquisição do bem de que trata este Edital importa na total aceitação das suas normas, ficando estabelecida expressa renúncia do arrematante à promoção de ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas Cláusulas.

1.9 – Em nenhuma hipótese será aceita desistência do adquirente do bem ou alegações de desconhecimento das Cláusulas deste Edital, para eximir-se de obrigações nele previstas.

1.10 – No pagamento procedido através de cheque, a eventual impossibilidade de compensação será considerada como falta de pagamento, sem prejuízo das ações cíveis e criminais pertinentes.

1.11 - O bem será adquirido pelo licitante que pagar integralmente (a vista ou sob novo acordo fiduciário) a RESIDENCIAL FAZENDA HZ LTDA o preço da arrematação e a comissão do Leiloeiro, mencionada no Item 1.5 deste Edital.

1.12 - Ao arrematar o bem, o licitante deverá de imediato fornecer aos funcionários do Leiloeiro seus documentos e dados pessoais (identidade, CPF ou CNPJ, endereço completo, e-mails, telefones), e proceder ao pagamento da arrematação e da comissão do Leiloeiro, estes também devidos na hipótese de adjudicação.

1.13 – O bem permanecerá na posse do Credor Fiduciário até a sua efetiva transferência ao seu adquirente, não cabendo ao Leiloeiro qualquer responsabilidade com a guarda, manutenção, transferência de propriedade ou de posse.

1.14 – O bem objeto do presente Edital poderá ser visitado diariamente, no horário comercial; sua respectiva documentação estará à disposição dos interessados no seguinte endereço do Loteamento Residencial Fazenda HZ, situado no lugar denominado Córrego das Flexeiras, distrito de Praia Grande, Município de Fundão/ES.

1.15 - Quaisquer esclarecimentos e cópias deste Edital e dos demais documentos aqui citados poderão ser fornecidos no escritório do Leiloeiro,

situado na Rodovia do Sol KM 29,5, Praia do Sol, Guarapari/ES, CEP 29222-500, www.buaizleiloes.com.br ou através do e-mail: juridico@buaizleiloes.com.br.

2 – DESCRIÇÃO, CARACTERÍSTICAS DOS BENS OBJETOS DESTE EDITAL E CONDIÇÕES FINANCEIRAS:

- 1) Um lote de terreno urbano, sob nº 14, da quadra "V-1", do Loteamento Residencial Fazenda HZ, situado no lugar denominado Flexeiras, Município de Fundão/ES, medindo a área de 800,00m², limitando-se pela frente com a Rua das Lichias, medindo 20,00 metros, lado direito com o lote 13, medindo 40,00 metros; lado esquerdo com o lote 15, medindo 19,95 metros e fundos com a faixa de servidão, medindo 20,00 metros. Imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Fundão-ES, Livro de nº 2-U, Matricula 4132.

Primeiro Leilão: R\$ 307.979,65

Segundo Leilão: R\$ 269.694,13

Para questões não descritas nesse Edital, prevalecem os termos da Lei 9514/97, que rege os contratos de Alienação Fiduciária.

Vitória, 15 de outubro de 2025.

RESIDENCIAL FAZENDA HZ LTDA.