

CÓD. 19692 EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL E ON-LINE

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E VENDA

O leilão será realizado em **03 de dezembro de 2020, às 15:00h**, na modalidade *online*, sendo realizado Rua Tito, 66 – Vila Romana – Lapa, São Paulo, SP, através do site do leiloeiro oficial: www.sodresantoro.com.br.

O leilão estará a cargo do leiloeiro oficial Sr. **Moacir De Santi**, registrado na JUCESP nº **315**.

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

O bem será vendido a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de retirar, liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. A Vendedora receberá as ofertas de forma condicional, ao qual serão avaliadas após o encerramento do leilão, para tão somente após a validação, proceder com homologação da venda. A Vendedora não está obrigada a aceitar tais propostas e poderá recusá-las a seu exclusivo critério e independente de justificativas. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do *site* www.sodresantoro.com.br e/ou ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

Da participação no leilão (de forma presencial)

O interessado, sendo pessoa física, deverá estar munido de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento), e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

Da participação Online via Internet

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *online*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* do leiloeiro, 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. Os lances oferecidos *online* no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto

que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Da visita prévia do imóvel

As fotos dos imóveis divulgados são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão respeitando sua ocupação.

Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico do imóvel

O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel 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 do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação 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.

Da venda conforme o estado fiscal e documental do imóvel e da responsabilidade por regularizações necessárias

O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis onde está matriculado, e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

Da certificação prévia acerca de exigências e restrições de uso do imóvel

O Comprador deverá se certificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

Dos pagamentos, condição resolutive e da comissão do leiloeiro

O Comprador deverá pagar no ato da arrematação, **a importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão do leiloeiro**, por meio de cheques de emissão do comprador, caso a venda seja presencial, ou transferência bancária para venda online, em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda, que será realizada pela Vendedora e informada pela equipe do leiloeiro.

O pagamento **equivalente ao sinal ou do valor total da arrematação** deverá ser realizado no **ato da arrematação, por meio de cheque de emissão do comprador**, caso a venda seja presencial, ou **transferência bancária** para venda online, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda, que será informada pela equipe do leiloeiro. Quando for o caso, de compra parcelada, o valor a ser pago será equivalente a 30% (trinta por cento) do valor total da arrematação e o saldo restante, 70% (setenta por cento), pago diretamente por meio de TED ao Vendedor no ato da assinatura da escritura.

O Vendedor fixará o local para a assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

Todos os valores ofertados, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado, serão analisados e estarão sujeitos a não aprovação da Vendedora.

Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

O lance declarado vencedor não comporta arrependimento unilateral, portanto, após notificado o Comprador para a formalização da escritura pública ou contrato, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores que tiver pago, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

Da escritura pública

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, será formalizada a **Escritura Pública de Venda e Compra** na data em que o valor total do arremate seja quitado. A escritura será lavrada perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor, vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

Da assinatura de instrumento particular de compromisso de venda e compra

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias à lavratura.

Das despesas com a transferência do imóvel

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Da cláusula *constituti* e da transferência da posse do imóvel desocupado

Na venda à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance. Em se tratando de **Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, a posse será transferida no mesmo prazo após assinatura do contrato.** Confirmado o atendimento acima, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante ao vendedor.

Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

Do enquadramento perante o COAF

O Vendedor está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao Vendedor, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

Do foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Venda sujeita a não aprovação da Vendedora, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado.

1 - À vista:

100% (cem por cento) no ato da arrematação, que deverá ser pago por meio de cheque de emissão do comprador, caso a venda seja presencial, ou transferência bancária para venda online no prazo de até 24(vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda.

*Sobre o valor do arremate, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro** a ser pago pelo arrematante, por meio de cheque de emissão do comprador, caso a venda seja presencial, ou transferência bancária para venda online no prazo de até 24(vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda.

2 - Parcelado.

Sinal **mínimo de 30% (trinta por cento), no ato da arrematação**, que deverá ser pago por meio de cheque de emissão do comprador, caso a venda seja presencial, ou transferência bancária para venda online no prazo de até 24(vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda.

Os **70% (setenta por cento)** correspondente ao saldo restante, poderá ser pago diretamente por meio de TED ao Vendedor no ato da assinatura da escritura.

Obs.: **Sem uso do FGTS.**

*Sobre o valor do arremate, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro** a ser pago pelo arrematante, por meio de cheque de emissão do comprador, caso a venda seja presencial, ou transferência bancária para venda online no prazo de até 24(vinte e quatro) horas, a contar da data da aprovação da venda.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS			
LOTE	UF	TEXTO	LANCE INICIAL
1	SP	São Paulo/SP. Bairro Santa Efigênia. Rua Brigadeiro Tobias, Nº 600 a 624 e Rua Washington Luís, Nº 98. Ap 910 (9º pav.) do Condomínio SP Next Home, Setor Residencial. Área total de 81,90m ² (sendo 40,50m ² de área privativa e 41,40m ² de área comum já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio). Matr. 97.382 do 5º RI Local. Obs.: DESOCUPADA (Visitas deverão ser agendadas previamente com o Sr. Alexandre (11) 2464-6443).	R\$ 315.000,00
2	SP	São Paulo/SP. Bairro Santa Efigênia. Rua Brigadeiro Tobias, Nº 600 a 624 e Rua Washington Luís, Nº 98. Ap 911 (9º pav.) do Condomínio SP Next Home, Setor Residencial. Área total de 81,90m ² (sendo 40,50m ² de área privativa e 41,40m ² de área comum já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio). Matr. 97.383 do 5º RI Local. Obs.: DESOCUPADA (Visitas deverão ser agendadas previamente com o Sr. Alexandre (11) 2464-6443).	R\$ 315.000,00
3	SP	São Paulo/SP. Bairro Santa Efigênia. Rua Brigadeiro Tobias, Nº 600 a 624 e Rua Washington Luís, Nº 98. Ap 912 (9º pav.) do Condomínio SP Next Home, Setor Residencial. Área total de 81,90m ² (sendo 40,50m ² de área privativa e 41,40m ² de área comum já incluída a área correspondente a 1 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva do condomínio). Matr. 97.384 do 5º RI Local. Obs.: DESOCUPADA (Visitas deverão ser agendadas previamente com o Sr. Alexandre (11) 2464-6443).	R\$ 315.000,00

17/11/2019