

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E VENDA DOS IMÓVEIS

Do local e modalidade do leilão

O leilão será realizado em **18 de dezembro de 2020**, às **14h00**, na modalidade somente *online*, através do site do leiloeiro oficial: www.sodresantoro.com.br.

O leilão estará a cargo do leiloeiro oficial Sr. **LUIZ FERNANDO DE ABREU SODRÉ SANTORO**, registrado na JUCESP nº **192 (preposto em exercício LUIZ ALEXANDRE MAIELLARI)**.

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

Os imóveis de propriedade do Vendedor **BANCO MERCEDES-BENZ S.A.**, serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, através do leilão *online*, observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste edital (caso houver), por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, 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 de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, 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

O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer previamente, através de cadastro realizado no site do leiloeiro, 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. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente

será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. 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, imprevisões 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

Os imóveis serão vendidos 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 demais 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 cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso dos imóveis

O Comprador deverá se cientificar 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 ou imposições dos loteamentos, 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.

Dos imóveis com enfiteuse

O comprador deverá apurar a situação enfiteutica e sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o Senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 90 dias da aquisição.

Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro

O Comprador **deverá pagar em até 48 (quarenta e oito) horas a contar da data da aprovação da venda**, que será realizado pelo Vendedor e informada pela equipe do leiloeiro, **a importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão do leiloeiro.**

O pagamento **do valor total da arrematação** deverá ser realizado diretamente na conta bancária do Vendedor - Banco 341 Itaú agência 1248 conta corrente 08183-6 por meio de depósito, **também no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data da aprovação da venda**, que será informada pela equipe do leiloeiro.

As vendas efetuadas mediante pagamento parcelado estarão sujeitas à análise de crédito pelo Vendedor. Todos os pagamentos, ficam subordinados a Condição Resolutiva, o que implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor.

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

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

Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o Comprador para a formalização da escritura pública ou do contrato, conforme o caso, e não sendo este devidamente formalizado 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, qualquer seja o motivo alegado para o rompimento do negócio. Referida verba possui 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, a **Escritura Pública de Venda e Compra deverá ser assinada no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data em que o valor total do arremate seja quitado.**

A escritura será lavrada perante o Tabelionato a ser indicado pelo Vendedor.

Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que a Vendedor não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

Após 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 no mesmo prazo estabelecido para lavratura da Escritura definitiva, qual seja, 30 (trinta) dias após a aprovação da venda. Nesta ocasião, estando o imóvel desocupado, a Vendedor autoriza o Comprador a tomar posse do mesmo. 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 relativas a hipóteses de situações enfiteúticas 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 48 (quarenta e oito) horas a contar do pagamento e efetiva assinatura da Escritura definitiva de venda e compra. 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 (se existentes) do imóvel no local a ser indicado pelo Vendedor.

Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis

Todos os débitos pendentes informados na descrição do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos Credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Vendedor eventual diferença de valores.

Da hipótese de evicção e respectiva indenização

Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor. Fica esclarecido que

no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

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 declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate ao crime de "lavagem de dinheiro", inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - Resolução nº 14, de 23 de outubro de 2006.

Do foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo – SP, para que sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1 - À vista:

Para os imóveis arrematados por qualquer valor, o pagamento deve ocorrer no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas a contar da data da aprovação de compra, que será realizada pelo Vendedor e devidamente informada pelo leiloeiro no prazo de até 05 (cinco) dias úteis a contar da data da arrematação.

* Sobre o valor do arremate, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da aprovação, por meio de transferência bancária cujos dados serão informados oportunamente.**

Obs.: Sem uso do FGTS.

2 - Parcelado:

Em **até 10 (dez)** parcelas consecutivas, mediante análise de crédito e aprovação do Vendedor.

* Sobre o valor do arremate, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da aprovação, por meio de transferência bancária cujos dados serão informados oportunamente.**

Obs.: Sem uso do FGTS.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS			
LOTE	UF	TEXTO	LANCE INICIAL
1	RJ	Rio de Janeiro - RJ. Copacabana. De frente para o mar. Av. Atlântica, 2350. Ap. 201, c/ direito a uma vaga na garagem. Área útil 176,63m ² . Matr. 55.149 do 5º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Imóvel Foreiro ao domínio da União. DESOCUPADO. (AF)	R\$ 2.851.000,00

13/11/2020

BANCO MERCEDES-BENZ S.A.