

EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ON-LINE
Data: 21 de fevereiro de 2019, às 15 horas
Leiloeiro: Leilão VIP

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel. 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 Vendedor, noticiadas por meio do site www.leilaovip.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

Da participação no leilão

O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (comprovante de residência, CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento, acompanhada do Pacto Antenupcial e correspondente registro, se for o caso) e se pessoa jurídica, cópia **(i)** do último contrato social consolidado (e de eventuais alterações posteriores) ou ata de eleição de diretoria, último estatuto social consolidado (e de eventuais alterações posteriores), **(ii)** do cartão do CNPJ e **(iii)** dos documentos de identificação de seus representantes legais (comprovante de residência, CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento, acompanhada do Pacto Antenupcial e correspondente registro, se for o caso). Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar seu domicílio e permanência legal e definitiva no país.

Da participação somente via Internet

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *on-line* 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 ao 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 participação do leilão somente *on-line*, 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 somente *on-line* não garantem direitos ao proponente/Comprador 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 aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Do envio de lances on-line

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário

previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

Das visitas prévias aos imóveis desocupados

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

Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Comprador 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, ou abatimento do preço, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, 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 físico, fiscal e documental dos imóveis e da responsabilidade por regularizações necessárias

Os imóveis serão vendidos na situação física em que se encontram faticamente, na situação documental em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem 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 dos imóveis junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por eventuais débitos fiscais, inclusive junto ao INSS dos imóveis 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 enfiteutica, 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. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

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.

Dos pagamentos, condição resolutive e da comissão do leiloeiro

O comprador deverá pagar a totalidade do valor do imóvel comprado até 3 (três) dias úteis a contar do leilão, em conta corrente de titularidade do Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) a ser paga mediante quitação de boleto a ser emitido pela Leilão Vip. A comissão ao

leiloeiro não integra o valor do lance, sendo, assim, valor adicional e de responsabilidade exclusiva do Comprador.

A ausência do pagamento no prazo acima indicado caracterizará a sua desistência, ficando ainda o Comprador proibido de participar de outros leilões promovidos pela Vendedora no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data da desistência.

Da impossibilidade de arrependimento pelo Comprador

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o Comprador para a formalização da escritura pública ou Instrumento, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do Comprador, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 30% (trinta por cento) do montante do valor total pago, 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 Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

Da Escritura Pública

Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel e desde que previamente quitado o valor integral do lance, será formalizada a escritura pública de venda e compra.

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 do leilão, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, sob pena de multa fixa de 10% (dez) por cento e uma multa diária de 0,20% (zero, vírgula vinte) por cento do valor total do lance.

Da assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental do Vendedor 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, que serão de responsabilidade do Comprador.

Das despesas com a transferência dos imóveis

Serão de responsabilidade do Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, 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 dos imóveis

A posse dos bens desocupados será transferida ao Comprador, após a lavratura da Escritura de Venda e Compra e registro na matrícula do imóvel.

A posse dos imóveis ocupados será providenciada por conta, risco e despesa exclusiva do Comprador contra a lavratura da Escritura de Compra e Venda.

Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão, exceto os imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do Comprador, 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.

Das vendas condicionadas ao não exercício de direito de preferência

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Comprador. A escritura pública definitiva, será outorgada ou emitida, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s) ou terceiro titular do direito de preferência, após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item “Da Escritura Pública” acima exposto. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os cheques entregues pelo Comprador ao Vendedor e Leiloeiro, serão restituídos.

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 Comprador 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 IPCA, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, 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 - conforme Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

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.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Localização do imóvel: Residencial Porta do Sol - Mairinque – SP. Casa de alto padrão com área construída de 810m² (lançada no IPTU) e terreno com 5.780m², situada na Rua Claudio Manoel da Costa, nº 220 (lote E-4-A). Matrícula 8922 do Oficial de Registro de Imóveis da Circunscrição Imobiliária de São Roque – SP

Composição Interna: 6 dormitórios amplos, sendo 4 suítes (3 c/ sacada e 1 c/ hidromassagem), sala ampla com 3 ambientes, lareira e banheiro social, cozinha estilo americana, lavanderia e ampla despensa, sótão, salão de jogos com banheiros masculino e feminino, salão de eventos com cozinha, churrasqueira, forno de pizza e fogão à lenha, aquecimento dos chuveiros por energia solar e garagem coberta para 6 veículos,

Descrição do terreno: Cercado com portão automático, acesso pela frente e fundos, contendo chafariz, piscina com bar molhado e cascata, vestiário masculino e feminino, sauna, campo de futebol gramado e telado, pomar, amplo bosque com árvores frutíferas, casa de caseiro com sala, quarto, cozinha, banheiro e garagem – acesso pelos fundos. Local de muita tranquilidade e muito conforto com segurança 24 horas com monitoramento, ronda e escolta armada.

Obs.: Construção não averbada no RI. Regularização é encargos por conta do comprador.

Valor mínimo: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

Data do Leilão: 21/02/2019, às 15hrs

Condições de pagamento:

- À vista, na assinatura da escritura.

Da participação on-line: O interessado deverá efetuar o cadastramento prévio perante o Leiloeiro, com até 1 hora de antecedência ao evento.

Para participação “on line” o interessado deve se cadastrar no site: www.leilaovip.com.br

Para mais informações - tel.: 11-3093-5252

José Carlos Barbosa - Leiloeiro Oficial JUCESP nº 1057