

# EDITAL DE LEILÃO ON-LINE

**Data: 14 de maio de 2020, às 11:00 horas**

## CONDIÇÕES DE VENDA

Eduardo Jordão Boyadjian - Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob nº 464, estabelecido na Praça dos Omaguás, 98, Pinheiros – São Paulo/SP, torna público, que devidamente autorizado pelo comitente VENDEDOR, promoverá a venda dos imóveis relacionados no ANEXO I, parte integrante deste Edital. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, um a um, a quem maior lance oferecer, desde que o valor seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda, inicialmente de conhecimento apenas do Vendedor e do Leiloeiro Oficial. Serão divulgados com a descrição dos imóveis levados a pregão o Valor de **LANCE INICIAL (CONDICIONAL)** e os interessados somente poderão ofertar lance a partir desses valores. O VENDEDOR reserva-se estritamente o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado. As Vendas Condicionais serão submetidas à apreciação do VENDEDOR, que se pronunciará no prazo de até 03 (três) dias úteis da data da realização do leilão. Para as vendas condicionais não aprovadas, caso seja de interesse do proponente, será informado pelo Leiloeiro o valor mínimo de venda estipulado. O lance condicional que for aceito pelo Vendedor, dentro do prazo mencionado acima, não comporta arrependimento, portanto, após notificado o arrematante para a formalização da venda, não sendo essa devidamente formalizada, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, caberá ao Leiloeiro a cobrança da multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do Lance Inicial aceito pelo Vendedor, a título indenizatório pelos serviços prestados, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Em hipótese alguma poderá o ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar lance de valor inferior ao Valor Mínimo de Venda.

O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG, Comprovante de endereço 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 somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

Os lances serão 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. A concretização da arrematação, mediante formalização de Ata/Recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda 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 somente on-line 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 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.

As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia a realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada (os interessados deverão entrar em contato através do e-mail [sac@leilaovip.com.br](mailto:sac@leilaovip.com.br) ou telefone (11) 3093-5252 para agendamento de visita técnica ao imóvel).

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 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 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.

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio.

O comprador deverá pagar em até 2 dias úteis, após a aprovação da arrematação pelo Vendedor, a importância equivalente ao sinal ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro (em pagamentos separados). O pagamento relativo ao sinal no importe de 10% (venda financiada) ou ao valor integral (vendas à vista) fica subordinado 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.

O Vendedor acordará com o arrematante a assinatura dos documentos necessários à formalização da venda, e, para as vendas à vista (valor do sinal ou integral), o pagamento se dará por boleto bancário a ser enviado para o endereço eletrônico fornecido pelo arrematante, ou, transferência eletrônica para a conta a ser indicada posteriormente. Em caso de venda financiada junto à instituição financeira de sua preferência, o arrematante terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data do leilão, para concluir o financiamento e liquidar o saldo do arremate, providenciando o registro do contrato de financiamento na matrícula do imóvel.

Ressalte-se que em se tratando de venda financiada, o arrematante terá o prazo de até 2 dias úteis após a realização do leilão, para apresentar carta de crédito com validade mínima de 60 (sessenta) dias.

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, depois de notificado o Comprador para a formalização do Instrumento de Compra e Venda, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizado por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, 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 pelos 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 relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato.

Concretizado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra na modalidade à vista (quitação integral), o Vendedor providenciará a documentação necessária no prazo de até 30 (trinta) dias para outorga da escritura, e o arrematante ficará obrigado ao registro da escritura pública definitiva no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da assinatura.

Em caso de financiamento bancário com instituição financeira de escolha do arrematante, as despesas decorrentes do financiamento como taxa de avaliação do imóvel, taxa de abertura de conta, taxa de interveniente, e outros serão de sua responsabilidade.

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, certidões, certidões pessoais, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, obtenção de certidões autorizativas, além do pagamento da comissão de 5% ao leiloeiro.

Nas vendas à vista, ou após a conclusão do financiamento bancário, com posterior vistoria técnica e entrega das chaves, 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 ou a comprovação do crédito de financiamento bancário. Confirmadas as compensações bancárias operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constitui 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 ou a quem esse indicar.

Todos os débitos pendentes 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 Vendedor, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, e, em contrapartida os mesmos tributos, despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, serão de responsabilidade do comprador a partir do arremate.

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.

O Vendedor declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada à 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. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

## CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

### 1. À VISTA:

Em até 2 dias úteis após a aprovação da venda pelo Vendedor, o arrematante pagará a título de sinal mínimo de 20%, mediante assinatura de Ata/Recibo e Instrumento de Compra e Venda, e o saldo do preço mediante outorga da escritura de venda e compra.

### 2. FINANCIAMENTO:

Em até 2 dias úteis após a aprovação da venda pelo Vendedor, o arrematante pagará a título de sinal mínimo de 10%, mediante assinatura de Ata/Recibo e Instrumento de Compra e Venda e o saldo do preço mediante financiamento em qualquer Instituição Financeira, a critério exclusivo do arrematante.

Independentemente da Instituição Financeira escolhida pelo arrematante, ele tem o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data do leilão, para concluir o processo de financiamento mediante a assinatura das partes e efetuar o pagamento das taxas de transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, e obtenção de certidões autorizativas.

Caso não seja satisfeita essa condição, no prazo acima indicado, a exclusivo critério do Vendedor, o negócio poderá ser desfeito de pleno direito, por culpa do arrematante, hipótese em que o Vendedor fará jus à retenção do preço do sinal.

Na hipótese de o saldo financiado não for suficiente à quitação da integralidade do imóvel arrematado, o saldo remanescente deverá ser quitado em parcela única pelo arrematante com recursos próprios, no ato da assinatura do contrato de financiamento.

**OBS.: PARA TODAS AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO, SOBRE O VALOR DO ARREMATE, INCORRERÁ A COMISSÃO DE 5% AO LEILOEIRO, A SER PAGA PELA ARREMATANTE EM ATÉ 2 DIAS ÚTEIS, APÓS A APROVAÇÃO DA VENDA PELO VENDEDOR.**

## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE	UF	DESCRIÇÃO
01	SP	<p><b>São Paulo-SP. Bairro Perdizes.</b> Rua Cardoso de Almeida, 313. Edifício Work Time Perdizes. Conjunto nº 132 (13º andar ou 16º pav.) c/ direito a 01 vaga de garagem indeterminada na garagem coletiva, sujeita a manobrista. Área útil de 37,00m<sup>2</sup> (cj.) e área acessória de garagem 29,46m<sup>2</sup>. Nº do Contribuinte 020.069.0577-5. Matrícula: 81.524 do 2º CRI de São Paulo-SP. Obs.: Desocupado. O local e a região no qual está situado o imóvel avaliando, possui ótimas vias de acesso viário e transporte público notadamente nas Av. Francisco Matarazzo, Av. Pacaembu, Av. Sumaré, na rua Turiassu e adjacências. Próximo ao Shopping West Plaza e estação de trem e metrô Barra Funda.</p> <p>* Os mobiliários não integram a presente venda.</p> <p><b>Valor do Condomínio: R\$ 900,00</b> <b>Valor Anual do IPTU: 3.463,60</b> <b>Lance Inicial Condicional: R\$ 232.00000</b></p>
02	SP	<p><b>São Paulo-SP. Bairro Perdizes.</b> Rua Monte Alegre, 616. Edifício Cibele. Apartamento nº 82 (8º andar ou 10º pav.) c/ direito a 01 vaga de garagem indeterminada na garagem coletiva. Área útil de 84,83m<sup>2</sup>. Nº do Contribuinte 021.043.0165-3. Matrícula 932 do 2º CRI de São Paulo-SP. Obs.: Desocupado. O bairro abriga diversas instituições educacionais, como o campus de Perdizes da PUC de São Paulo. Outras entidades educacionais presentes são: o colégio São Domingos, o colégio Santa Marcelina, tradicional entidade católica de ensino, abrangendo todos os níveis, inclusive o universitário e cursos extracurriculares; o colégio Batista Brasileiro (unidade de Perdizes). Além de ter o consulado geral da Polônia em São Paulo, o distrito é atendido pela linha 2-verde do metrô, contando com a estação Santuário Nossa Senhora de Fátima-Sumaré.</p> <p>* Os mobiliários não integram a presente venda.</p> <p><b>Valor do Condomínio: R\$ 1.140,00</b> <b>Valor Anual do IPTU: R\$ 1.658,00</b> <b>Lance Inicial Condicional: R\$ 517.000,00</b></p>
03	SP	<p><b>São Paulo-SP. Bairro Jardim Paulista.</b> Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.811. Condomínio Edifício Palácio das Américas e Vitrine da Iguatemi. Sala 909 (9º andar - Edifício Palácio das Américas). Área útil de 27,64m<sup>2</sup>. Nº do Contribuinte 015.094.0272-1. Matrícula 39.932 do 13º CRI de São Paulo-SP. Obs.: Desocupado. Com estação de metrô, inúmeras linhas de ônibus, ciclovias, faculdades, academias, restaurantes, hotéis, shoppings e sede das maiores empresas em operação no Brasil. Juntamente com outros fatores, esse universo de facilidades faz a Avenida Brigadeiro Faria Lima o principal corredor comercial e financeiro da cidade de São Paulo e uma localização estratégica para quem quer crescer.</p> <p>* Os mobiliários não integram a presente venda.</p> <p><b>Valor do Condomínio: R\$ 530,00</b> <b>Valor Anual do IPTU: R\$ 1.577,40</b> <b>Lance Inicial Condicional: R\$ 182.000,00</b></p>

**Leilão VIP – Alienações Públicas LTDA**

**Cristiana Boyadjian Anjos**

Praça dos Omaguás, 98 – 2º Andar – Pinheiros – São Paulo/SP

CNPJ: 24.766.265/0001-63