

# EDITAL DE LEILÃO ON-LINE

**Data: 14 de novembro de 2018, às 15:00 horas**

## CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao Valor Mínimo Estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado. 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 de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do comitente Vendedor, noticiadas por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), cabendo ao interessado e se cientificar das referidas alterações.

Em hipótese alguma, poderá o ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o PROPRIETÁRIO VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar o lance inferior ao Valor Mínimo Estipulado.

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/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, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

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.

As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados procederem visita prévia à realização do leilão.

Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

O COMPRADOR será responsável por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam locados, arrendados ou dados em comodato.

O COMPRADOR fica ciente de que, na hipótese de arrematar imóvel locado, o PROPRIETÁRIO VENDEDOR somente lhe transmitirá a posse indireta após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos ao PROPRIETÁRIO VENDEDOR.

O PROPRIETÁRIO VENDEDOR não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver, cabendo ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

O PROPRIETÁRIO VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental.

O PROPRIETÁRIO VENDEDOR não responde por débitos junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante a construtora e/ou respectivos órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis, serão assumidos pelo COMPRADOR (convém que o interessado realize prévia consulta junto aos referidos órgãos).

Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá à unidade condominial” (construção não averbada), o PROPRIETÁRIO VENDEDOR não se responsabilizará por eventual exigência do Registro de Imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e nem pela averbação da construção. Caberá ao COMPRADOR todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, bem como eventual necessidade de desmembramento físico e documental, se for o caso.

Os casos expressamente apontados na descrição do imóvel com débitos de tributos e despesas condominiais serão integralmente transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, obrigatoriamente, até a data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

Serão de responsabilidade do PROPRIETÁRIO VENDEDOR, ressalvados os apontamentos expressos neste edital e observado o disposto no parágrafo anterior, todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outros de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel pelo COMPRADOR. A partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista, ou seja, a partir do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel, aludidos valores passarão a ser de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, o qual deverá pagá-los em seus vencimentos, ainda que lançados em nome do PROPRIETÁRIO VENDEDOR ou de seus antecessores.

Os valores de IPTU do exercício vigente, pagos pelo PROPRIETÁRIO VENDEDOR em cota única, serão rateados com o COMPRADOR proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel. O valor de responsabilidade do COMPRADOR deverá ser por ele pago, em cheque separado, na data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do PROPRIETÁRIO VENDEDOR (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o PROPRIETÁRIO VENDEDOR responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em que haja expressa referência, restrição judicial ou outra especificação constante deste edital, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do PROPRIETÁRIO VENDEDOR pela

evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR até a data da restituição, 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 do imóvel.

O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e a critério do PROPRIETÁRIO VENDEDOR, eventuais créditos oriundos da ação judicial referentes a período anterior à data do leilão serão devidos ao PROPRIETÁRIO VENDEDOR. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo PROPRIETÁRIO VENDEDOR para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o COMPRADOR optar pela substituição processual, se possível, intervenção na condição de assistente, na condução da ação pelo PROPRIETÁRIO VENDEDOR até final julgamento ou a propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao PROPRIETÁRIO VENDEDOR, o COMPRADOR fica ciente de que deverá intentar, a suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Para os imóveis integrantes de condomínios edilícios, o COMPRADOR ficará responsável pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o Condomínio.

No ato da arrematação, o COMPRADOR, pessoa física, deverá apresentar RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge quando for o caso, bem como comprovante de residência, certidão de casamento e pacto, se houver, fornecendo cópia dos referidos documentos. Caso o COMPRADOR seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no país. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil. Em caso de pessoa jurídica, além dos documentos pessoais dos representantes, o COMPRADOR deverá apresentar cópia do CNPJ, ato constitutivo da sociedade, última alteração e prova de representação. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público com poderes, em caráter irrevogável e irretratável, para aquisição do imóvel. Outros documentos poderão ser solicitados pelo PROPRIETÁRIO VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

O COMPRADOR deverá pagar em até 2 dias úteis, após a arrematação, a importância equivalente a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro, bem como, o sinal ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate. O pagamento relativo ao sinal (vendas parceladas) ou ao valor integral (vendas à vista), fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não confirmação da transferência para a conta indicada ou compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, 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 PROPRIETÁRIO VENDEDOR, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. **O pagamento do sinal ou da totalidade do arremate, será efetuado mediante a assinatura de Instrumento Particular de Compra e Venda, a ser firmado entre as partes (Vendedor e Comprador).**

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o(a) Comprador(a) para a formalização da escritura pública ou Instrumento, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do PROPRIETÁRIO 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 ao PROPRIETÁRIO 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 ao PROPRIETÁRIO VENDEDOR, de imediato, para nova venda.

Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR e todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo (SP), para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.