

## LEILÃO EXTRAJUDICIAL -

*Os horários considerados em todos os anexos são sempre os horários de Brasília/DF*

### **LEILÃO DE CASA EM SANTO AMARO - ZONA SUL DE PAULO/SP ANEXO I**

LOTE 01 SÃO PAULO/SP – Prédio situado na Rua Sobrália, nº 485, com 112,75 m<sup>2</sup> de área construída, e seu respectivo terreno constante do lote 4B (parte do antigo lote 4) da quadra 5, bairro Campo Grande, Jardim Aliança, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 4,10m de frente, no lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 21,00m, confrontando com o prédio nº 489 da Rua Sobrália, do lado esquerdo mede 22,20, confrontando com o lote 4A (remanescente do lote 4), e nos fundos mede 4,00m, confrontando com parte do imóvel nº 264 da Rua Álvaro Afonso, encerrando a área de terreno de 86,35m<sup>2</sup>. Obs: As cláusulas vitalícias de impenhorabilidade e incomunicabilidade, que constam da Av.11 da matrícula, serão baixadas pelas comitentes, no caso de venda do imóvel. A venda abrange a totalidade da propriedade, incluindo o usufruto e as suas propriedades. Agendamento de visitas com o leiloeiro. Lance Mínimo: R\$ 400.000,00.

#### EDITAL DE LEILÃO

Os proprietários, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo/SP, doravante denominados simplesmente COMITENTES, tornam público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, o leilão de modo somente on-line, do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", para alienação do imóvel de suas propriedades.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances on-line, encerrando-se no dia 01/03/2019, a partir das 16:00 horas e será realizado no escritório do leiloeiro à Av. Fagundes Filho, 191 - Ed Houston - 4º Andar, São Paulo/SP e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. Guilherme de Oliveira Rossi, matriculado na JUCESP sob nº 947.

#### 1. OBJETO

1.1 A alienação por meio de leilão do imóvel supra citado.

#### 2. HABILITAÇÃO

2.1 Os interessados deverão se cadastrar no site [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto para o encerramento do leilão.

### 3. LANCES ON-LINE

3.1 O envio de lances se dará exclusivamente através do site [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br). Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances para o respectivo lote, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2 O proponente vencedor terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda, e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

### 4. CONDIÇÕES DE VENDA

4.1 O imóvel supra relacionado será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se aos COMITENTES, o direito de liberar ou não o imóvel para venda definitiva, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

4.2 Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

4.3 Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura, e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exaustivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbação de construções, unificações, desmembramentos, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos.

4.4 O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital 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 do imóvel apregoado, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do imóvel, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.5 Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação do imóvel.

4.6 Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

4.7 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital.

4.8 Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

4.9 Os interessados, se pessoa física, deverão enviar antecipadamente documentos para identificação (RG e CPF) para seu cadastro no site [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado.

4.10 Se pessoa jurídica, deverão enviar antecipadamente cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações com antecedência para fins de cadastro no site [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br).

4.11 Outros documentos poderão ser solicitados pelos COMITENTES, para fins de concretização da transação.

4.12 O Leilão será exclusivamente on-line.

4.13 O pagamento do valor total do arremate deverá ser feito por meio de depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, em conta corrente a ser indicada pelos COMITENTES, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 5.1.

## 5. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

5.1. À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação no ato da escritura.

## 6. COMISSÃO DE LEILOEIRO

6.1. O arrematante pagará ao LEILOEIRO em 24 horas após a arrematação, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão.

## 7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

7.1. A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

7.2. A COMITENTE deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data do leilão, conforme subitem 7.1, quando não houver pendência documental de responsabilidade do arrematante, indicada no texto do lote.

7.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da COMITENTE.

7.4. A COMITENTE se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações; comprovante de pagamento da última parcela do IPTU e demais certidões exigidas por lei, sob pena de cancelamento de arrematação.

7.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente à COMITENTE.

## 8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do comprador, desfar-se-á a venda e a comissão será retida e convertida em multa, sendo 2,5% para o Leiloeiro e 2,5% para o Comitente para pagamento de despesas, nos moldes do artigo 39 do Decreto 21.981/32.

8.3. A falta de utilização pela COMITENTE, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

## 9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A documentação do imóvel estará à disposição dos interessados, no escritório do leiloeiro, à Av. Fagundes Filho, 191, Ed. Houston - 4º andar, São Paulo/SP.

9.2. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois de liquidado o pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

9.3. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

9.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. - (11) 2577-4930, ou por escrito, via e-mail [contato@rossileiloes.com.br](mailto:contato@rossileiloes.com.br), dirigido ao leiloeiro, sediado à Av. Fagundes Filho, 191, Ed. Houston - 4º andar, São Paulo/SP, ou consulte o site [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br).

9.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.