EDITAL DE LEILÃO – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n° 844

1. VENDEDORES.

1) **MARCELO BABOGHLUIAN**, inscrito no CPF/MF nº 060.382.218-59 e **MARIA LUCIA SOUZA CONTRERAS BABOGHLUIAN,** inscrita no CPF/MF nº 138.334.398-59;
2) **LUIZ CARLOS CAVALCANTI DUTRA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF nº 022.823.318-69 e **REGINA AYRES VILLELA DUTRA,** inscrita no CPF/MF nº 084.484.898-02;
3) **CARLOS AGUIAR NETO**, inscrito no CPF/MF nº 153.127.368-80 e **MARIA FERNANDA ARRUGA BAPTISTA AGUIAR,** inscrita no CPF/MF nº 164.094.828-76;
4) **MARCELO ALEJANDRO WILLIAMS**, inscrito no CPF/MF nº 227.485.258-84 e **MARIA FERNANDA MARCENARO DE WILLIAMS,** inscrita no CPF/MF nº 164.094.828-76;
5) **MAURICIO CAVIGLIA,** inscrito no CPF/MF nº 142.065.028-97 e **ROBERTA MANCUSI CAVIGLIA,** inscrita no CPF/MF nº 157.655.278-09;
6) **FLGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 24.536.770/0001-11;
7) **EDUARDO MIGLIORA ZOBARAN,** inscrito no CPF/MF nº 001.201.287-48 e **SYLVIA AMELIA VIDAL ZOBARAN,** inscrita no CPF/MF nº 933.775.847-49.

2. Objeto do Leilão.

2.1. Imóveis relacionados no “Anexo 1”.

3. Dia e Horário do Leilão.

3.1. O Leilão simultâneo (online e presencial) será realizado no dia **29 de julho de 2019, às 15:00 horas**, na Alameda Santos nº 787, 13º andar, Cj. 132 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, ocorrendo concomitantemente em tempo real pelo PORTAL www.megaleiloes.com.br.

4. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

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

5. Lances.

5.1. Os lances serão ofertados somente on-line, por meio do “ PORTAL” www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra”.

6. Como Participar do Leilão.

6.1. Os interessados na participação do leilão deverão disponibilizar, quando solicitado, os seguintes documentos:

6.1.1. **Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

6.1.2. **Pessoa Jurídica**: Cópia do Contrato Social atualizado ou Ata de Eleição de Diretoria, Estatuto social e cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

6.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

6.2. Além dos documentos acima descritos, eventualmente, poderão ser solicitados outros, que se façam necessários, para verificação da origem dos valores envolvidos (IR, Extratos e etc.).

7. Como Participar do Leilão Online.

7.1. Serão aceitos lances somente via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão e no site. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste 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. 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 sejam apenas facilitadoras 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. No caso de problemas técnicos relativos à participação do leilão na forma online, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estiverem participando da forma presencial.

7.2. Para participação do leilão on-line, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

8. Proposta para Compra.

8.1. As propostas, para imóveis não arrematados, serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

8.2. A proposta deverá ser encaminhada, por meio de e-mail, com o título - "Proposta para Compra – Imóvel localizado em <cidade/UF> - <código do imóvel>", acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física; cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica; Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria).

9. Condução do Leilão.

9.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

9.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação de cada lote de bens.

9.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Quando do início da finalização de cada lote, o mesmo terá o status alterado para "FINALIZADO". Permanecendo no mínimo por 30 (trinta) segundos, sem que haja ofertas, o status do lote será alterado para "DOU-LHE DUAS", sendo prestado novamente no mínimo 30 segundos para encerramento do lote. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que o mesmo envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

9.4. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor. A venda está condicionada à aprovação pelo VENDEDOR dos dados do comprador com base em critérios e políticas de ordem regulatória e compliance deste, que são elaboradas de acordo com normas procedimentais e éticas estabelecidas pelo Banco Central do Brasil acerca

do processo de lavagem de dinheiro. A não aprovação da venda aqui referida pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais por este a quem oferecer o lance.

9.5. Os valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances "vis".

9.6. Fica reservado o direito de alterar a composição e /ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

9.7. Caberá exclusivamente ao arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do imóvel.

10. Lances Condicionais.

10.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo Vendedor, o Leiloeiro poderá acolher "lances condicionais" os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento). Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Caso a empresa vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido e, portanto, desde já renuncia a qualquer valor requerido a título de indenização e/ou reembolso, qualquer direito ou qualquer ação, não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento desta possibilidade.

Após a análise de crédito mencionada, acerca dos lances condicionais, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR, realizar ou não a venda ou o parcelamento, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda.

11. Dos Valores.

11.1. Os imóveis estão sendo ofertados para pagamento à vista, ou parcelados nas condições previstas no "Anexo 3".

11.2. A venda, mediante pagamento parcelado, independentemente do valor, estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda e **estará condicionada, ainda, à aprovação do VENDEDOR**. Para a realização da análise, o COMPRADOR, se PESSOA FÍSICA deverá apresentar cédula de identidade, CPF, comprovante de renda, última Declaração de Imposto de Renda completa e comprovante de residência originais ou autenticados, se PESSOA JURÍDICA deverá apresentar Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Ata de Eleição da Diretoria (no caso de S.A.), cédula de identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço, que deverão ser encaminhados em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, ou e-mail (taguirre@megaleiloes.com.br); sendo que este último cuidará de encaminhar a mencionada documentação ao VENDEDOR para que providencie mencionada análise. **Após a análise de crédito mencionada, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR, realizar ou não a venda e / ou parcelamento, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus e/ou penalidades.**

11.3. Caberá ao arrematante, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5 % (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s).

11.4. Eventuais débitos de IPTU e/ou de Condomínio (se imóvel nesta condição), são de responsabilidade dos vendedores, até a data da realização do Leilão.

12. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

12.1. No momento da arrematação o comprador deverá disponibilizar, os documentos relacionados no "item 6" do edital, bem como iniciar as providências para as transferências dos valores devidos (valor do imóvel e valor da comissão do Leiloeiro).

12.2. Os Valores para pagamento dos lances condicionais/propostas serão devidos somente após a aprovação das ofertas, pelo VENDEDOR, no prazo de até 10 dias úteis após a realização do leilão. Caso os lances condicionais não sejam aceitos, nenhum pagamento/transferência será solicitado.

12.3. O arrematante que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do leiloeiro (5%), assim como do pagamento total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 48 horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail inicial (que foi enviado com os dados pra depósito).

12.4. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

12.5. Na venda, mediante pagamento parcelado, é obrigatória, por parte do COMPRADOR, a contratação de seguros conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos ao imóvel.

12.6 Para os imóveis arrematados com parcelamento, o vencimento da primeira parcela será em 48 (quarenta e oito) horas após a data do leilão e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da assinatura do Compromisso de Venda e Compra de que deverá ser formalizado em até 30 (trinta) dias da apresentação, pelo COMPRADOR, de toda a documentação necessária, salvo se negociadas condições especiais pelas partes.

12.6.1. Uma vez pago o preço total da arrematação, o Vendedor outorgará a escritura de venda e compra no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da efetiva realização do pagamento, sendo o Tabelionato de Notas de escolha do Vendedor.

Parágrafo único – Se por qualquer razão não for possível a emissão do Compromisso de Venda e Compra / Escritura Pública de Compra e Venda nas vendas a prazo, nos prazos definidos neste edital, será considerado rescindido o negócio de compra e venda, aplicando-se as regras deste edital para os casos de inadimplência do COMPRADOR, caso haja culpa do mesmo.

12.7. Nos casos de pagamento parcelado, de conformidade com o art. 397 do Código Civil, o inadimplemento do Comprador de qualquer das obrigações convencionadas, constituirá sua mora de pleno direito, podendo ensejar a resolução do Compromisso de Venda e Compra.

12.8. Optando o vendedor pelo recebimento dos valores devidos a ele pelo Comprador, após o respectivo vencimento, incidirão sobre o valor devido os seguintes encargos: (i) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa moratória no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor devido.

12.9. Resta estipulado como clausula penal, no caso de inadimplemento (inexecução culposa ou retardamento) do Comprador, o percentual de 30% (trinta por cento) do valor de sinal pago pelo Comprador.

12.10. Até a data da assinatura /lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e / ou Promessa de Venda e Compra é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

12.11. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra pelo VENDEDOR. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária será escolhido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitado, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do VENDEDOR, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo COMPRADOR, das demais obrigações assumidas no contrato.

12.12. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

12.13. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 30% (trinta por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.

12.14. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas, desde que haja ajuste expresso entre VENDEDOR e COMPRADOR.

12.15. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

12.16. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo VENDEDOR se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, exceto se acordado de forma diferente entre as partes, ficando o COMPRADOR, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

12.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como na necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

13. Das Despesas com a Transferência dos Imóveis.

13.1. **Serão de responsabilidade do arrematante** todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

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

14.1. **Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS"** e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas 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, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

14.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o COMPRADOR assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

14.3. O COMPRADOR declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente viabilizados, custeados e acompanhados, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

15. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso dos Imóveis

15.1. 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, 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.

16. Penalidades

16.1. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do VENDEDOR o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

17. Disposições Gerais.

17.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do leiloeiro fica subordinado à Condição Resolutiva, ou seja, a não realização das transferências do Valor do Imóvel e/ou da Comissão do Leiloeiro ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo VENDEDOR, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.2. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. 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 mesmo 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, a menos que expressamente autorizadas pelo VENDEDOR.

Parágrafo único – A responsabilidade do VENDEDOR, nos casos de imóveis alienados sob a pendência de ações judiciais fica regulamentada nos termos do item 18 deste Edital.

17.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações dos imóveis.

17.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital e no site. 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.

17.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br).

17.6. Nos casos em que os imóveis foram objeto de alienação fiduciária em garantia ao vendedor, houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descritos no Anexo I, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, foram realizados 1º (primeiro) e 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não houve êxito nestes leilões, o que implicou na adjudicação do bem e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, o presente leilão representa oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

18. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

18.1. Os COMPRADORES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no anexo 1 do presente edital.

18.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e consequente livre desembaraço do imóvel para todos os fins de direitos.

18.3. Nas hipóteses de arrematação de imóveis desocupados, porém com ações judiciais pendentes, o COMPRADOR será imitido na posse a partir da lavratura da escritura pública, devendo aguardar a confirmação da licitude do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, dos leilões judiciais ou da adjudicação, mediante o trânsito em julgado de tais ações judiciais, para que se confirme a validade da compra e venda, segundo as formas e condições gerais tratadas neste instrumento.

18.4. Caso ao final da(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, a arrematação do COMPRADOR será automaticamente rescindida, reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão

do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do VENDEDOR.

18.5. Todos os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado, inclusive aqueles anteriores à arrematação, são de responsabilidade do ARREMATANTE, devendo, entretanto, serem ressarcidos pelo VENDEDOR nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, os leilões ou da adjudicação transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

18.6. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, salientando-se o disposto nos itens 14.2 e 14.3, fica desde já cientificado o arrematante que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente viabilizadas, custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

São Paulo/SP, 28 de junho de 2019.

_____

VENDEDORES

Anexo 1:

LOTE 01 – CASA NA SERRA DA CANTAREIRA - PRÉDIO RESIDENCIAL COM 315,27m2 EM MAIRIPORÃ – SP - MATRÍCULA Nº 1.374 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAIRIPORÃ-SP. Imóvel: **UM PRÉDIO RESIDENCIAL com a área total de 315,27m2**, e respectivo Terreno (L-14 Q-J-A com 1.119,00m2), situada na Alameda das Garças, no loteamento denominado ALPES DA CANTAREIRA, Mairiporã/SP. Imóvel **DESOCUPADO**. Valor à vista **R$ 1.690.000,00** (um milhão seiscentos e noventa mil reais) ou em até 12 parcelas consecutivas, corrigidas pelo CDI.
OBS: Diferenciais da Casa: Pé Direito Triplo / Esquadrias em Peroba Rosa / Gás com autonomia para 1 ano / Hidráulica e Elétrica Industriais, com Pressurizador (todas as torneiras com aquecedor e pressão). / Aquecedor Central. / Sistema de Escoamento de Água. / Rua com fundos para Reserva Ecológica Parque Nacional da Cantareira. / Casa com acesso somente pelo portão principal (não tem terreno vazio ao redor). Área Interna: Amplo Living para 3 ambientes com lareira / Deck integrado ao living com linda vista para a Serra da Cantareira / Lavabo / Cozinha integrada ao living / Dispensa / Área de Serviço / Dependência de Empregados com banheiro / 3 Dormitórios sendo uma suíte master com closet / Banheiro / Closet / Escritório / Garagem para 6 carros. Lazer: Churrasqueira com Área Gourmet / Piscina / Sauna Seca com Vestiário. Condomínio: Academia / Salão de Festas / Lago / Churrasqueira / Vigilância 24h.

LOTE 02 – APARTAMENTO EM HIGIENÓPOLIS - APARTAMENTO COM ÁREA ÚTIL DE 161,61m2 – SÃO PAULO – SP - MATRÍCULA Nº 45.319 DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. Imóvel: O Apartamento nº 63, tipo, no 6º andar, do Edifício Leblon Palace, situado à Rua Sergipe, nº 238, 7º Subdistrito Consolação, com a área comum de 83,10m2 e a área total de 161,61m2, corresondendo0lhe a fração ideal de 2,060% do terreno e partes e coisas de uso comum. Na área comum do apartamento estão incluídas duas vagas para estacionamento de 2 automóveis de passeio, em locais indeterminados, sujeitos a manobristas, localizadas, no 1º subsolo, 2º subsolo, ou em parte do pavimento térreo do edifício, podendo situar-se em área coberta ou descoberta - Contribuinte: 010.016.0368-0. **OBS:** Consta no Av.14 da Matrícula, uma alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal-CEF.
Imóvel **DESOCUPADO**. Valor à vista **R$ 1.000.000,00** (um milhão de reais) ou em até 12 parcelas consecutivas, corrigidas pelo CDI.
OBS: Imóvel Próximo a Praça Buenos Aires, Shopping Pátio Higienópolis / Faculdade Mackenzie e Av. Paulista. / entre as Ruas Sabará e Rua Itacolomi. Área Interna: Sala / Sala de Jantar / Cozinha com Armários / 3 Dormitórios sendo 1 Suíte com Armários / Área de Serviço / Quarto e Banheiro de Empregada / 2 Vagas de Garagem. Lazer: Piscina / Academia / Sauna / Salão de Festas.

LOTE 03 – APARTAMENTO NO PANAMBY/MORUMBI - APARTAMENTO COM ÁREA ÚTIL DE 109,12m2 – SÃO PAULO – SP - MATRÍCULA Nº 279.113 DO 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. Imóvel: APARTAMENTO Nº 22, localizado no 2º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VENEZIA", situado à Rua Jose Ramon Urtiza, nº 660, e Rua Almansa, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área útil de 109,12m2, a área comum de divisão não proporcional de 58,20m2 referente a 01 depósito e a 02 vagas na garagem coletiva, para guarda de 02 veículos de passeio, todos indeterminados e localizados nos 2º e 1º subsolos, e a área comum de divisão proporcional de 75,72m2, perfazendo a área total de 243,04m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,30% no terreno condominial - Contribuinte: 301.047.0073-1. Imóvel **DESOCUPADO**. Valor à vista **R$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais) ou em até 12 parcelas consecutivas, corrigidas pelo CDI.
OBS: Imóvel próximo a futura estação (OURO) do Metrô, do parque Burle Max e dos principais colégios do Morumbi.
Área Interna: Living para dois ambientes com lareira / Varanda / Lavabo / 3 Dormitórios sendo uma suíte com armários / Banheiro / Cozinha com armários / 2 Vagas / Depósito. Lazer: Piscina / Playground / Sauna / Academia / Salão de Festas.

LOTE 4 – APARTAMENTO NO PANAMBY/MORUMBI - APARTAMENTO COM ÁREA ÚTIL DE 336,08m2 – SÃO PAULO – SP - MATRÍCULA Nº 287.630 DO 11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. Imóvel: APARTAMENTO Nº 61, do Tipo "A", localizado no 6º andar do "EDIFÍCIO PRINCE EDWARD" (TORRE B), integrante do "REGENT'S PARK CONDOMINIUM", situado à Rua Deputado Laércio Corte, s/nº, no Projeto Urbanístico Panamby, Chácara Tangará, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa (incluindo 11,52 de área privativa relativa a 02 depósitos indeterminados localizados nos 1º e 2º subsolos) de 336,08m2, a área comum de divisão não proporcional de 55,00m2, relativa a 05 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada no 1º e 2º subsolos, e a área comum de divisão proporcional de 237,62m2, perfazendo a área total de 628,70m2, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,02114500 - Contribuinte: 301.073.0039-4. Imóvel **DESOCUPADO**. Valor à vista **R$ 1.950.000,00** (um milhão novecentos e cinquenta mil reais) ou em até 12 parcelas consecutivas, corrigidas pelo CDI.
OBS: Área Interna: Apartamento com bastante iluminação natural / 4 Suítes, sendo suíte máster com terraço privativo e closet / Escritório / Living em vários ambientes / Sala de Jantar / Terraço / Lavabo / Family Room (com ambientes para sala de almoço e home theater) / Churrasqueira / 5 Vagas de Garagem. Lazer: Edifício com lazer excepcional, possuindo Piscina Aquecida / Sauna / Academia com excelentes aparelhos / Quadra Poliesportiva / Playground / Salão de Jogos / Salão de Festas / Bosque Privativo.

LOTE 05 – <u>CASA NO GUARUJÁ</u> - CASA COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 968m2 NO GUARUJÁ – SP - MATRÍCULAS Nºs 47.859, 47.860 e 47.861 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP. Imóveis: **LOTES Nºs 19, 20 e 21**, todos da Quadra **"A"** do loteamento denominado JARDIM VIRGINIA, situados no Guarujá/SP, medindo: **<u>LOTE 19</u>** – 15,00m de frente para a Avenida Casper Libero; 35,00 da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Avenida olha para o mesmo, confrontando com o lote 18; 43,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 20, tendo nos fundos 17,30m, confrontando com parte dos lote 13 e 14, encerrando a área de 585,00m2. Cadastro Municipal nº: 3.0362.019.000; **<u>LOTE 20</u>** – 15,00m de frente para a Avenida Casper Libero; 43,00 da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Avenida olha para o mesmo, confrontando com o lote 19; 51,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 21, tendo nos fundos 17,30m, confrontando com parte dos lote 12 e 13, encerrando a área de 705,00m2. Cadastro Municipal nº: 3.0362.020.000; **<u>LOTE 21</u>** – 15,00m de frente para a Avenida Casper Libero; 51,00 da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da Avenida olha para o mesmo, confrontando com o lote 20; 39,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 22, tendo nos fundos 18,61m, confrontando com os lote 02, encerrando a área de 675,00m2. Cadastro Municipal nº: 3.0362.021.000.

OBS: Imóvel pendente de regularização de área construída, junto aos órgãos responsáveis (Prefeitura, Registro de Imóveis e etc.), ficando o arrematante inteiramente responsável em relação aos procedimentos e custos para esta regularização.

<u>Imóvel **DESOCUPADO**</u>. Valor à vista **R$ 6.150.000,00** (seis milhões cento e cinquenta mil reais) ou em até 12 parcelas consecutivas, corrigidas pelo CDI.

Casa nova, com excelente acabamento - Oportunidade

Área Construída = 968 M2 / Área do Terreno = 1.965 M2

45 Metros de Frente / 150 Metros da Praia, todo acesso asfaltado, a uma quadra da Associação dos Moradores do Jardim Virginia. <u>Piso Térreo:</u> Entrada social com Hall de entrada com altura de 10 metros / Piso em Mármore branco / Escada de acesso ao 2º. pavimento em Mármore branco / Sala de TV / Amplo Living em diversos ambientes integrados, com acabamento em Mármore branco / Home Theater / 2 Suítes com armários e banheiros equipados com acabamento em Mármore e Vidrotil, todas com aparelhos de ar condicionado instalados / Cozinha Gourmet equipada com excelentes armários / Lavanderia fechada / Amplo terraço incorporado ao living, ao espaço gourmet e à área externa / Espaço Gourmet com churrasqueira, forno de pizza e bancada / Piscina aquecida com bar / Academia climatizada incorporada à piscina / Sauna úmida incorporada à piscina, com acesso à piscina / Excelente projeto de paisagismo integrando todas as áreas de lazer / Quadra poliesportiva / Garagem para 8 (oito veículos) com portões automatizados. <u>Piso Superior:</u> 5 Suítes, todas com excelentes armários, closet e banheiros com acabamento em Mármore e Vidrotil, equipados / 1 das Suítes, a Máster com 100 m², banheiro com chuveiro duplo, acabamento em Mármore e Vidrotil / As 5 suítes do piso superior são voltadas para um amplo terraço externo, todas com aparelhos de ar condicionado instalados e ventiladores / Amplo corredor de acesso às suítes com bastante iluminação natural / Rouparia. Casa de caseiro com 2 dormitórios, sala e cozinha, acesso pela entrada lateral do imóvel, isolado e com bastante privacidade. Todo o imóvel com monitoramento nas divisas e com cerca elétrica. Vizinhança Definida.

LOTE 06 – <u>LOTE EM CONDOMÍNIO FECHADO NA GRANJA VIANA LOCALIZADO NO RESIDENCIAL GUANCAN</u> - LOTE COM 2.717,10m2 EM COTIA – SP - MATRÍCULA Nº 63.241 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA-SP. Imóvel: **LOTE Nº 08 DA QUADRA "C"** do loteamento denominado **"HARAS GUANCAN"**, situado no bairro do Moinho Velho de Cima ou Chico Luz, COTIA/SP, imóvel esse melhor descrito e caracterizado na matrícula acima citada. **Inscrição Municipal nº** 23253-33-39-0117-00-000. <u>Imóvel **DESOCUPADO**</u>. Valor à vista **R$ 1.150.000,00** (um milhão cento e cinquenta mil reais) ou em até 12 parcelas consecutivas, corrigidas pelo CDI.

Lote no Condomínio Haras Guancan – Estrada do Embu, 1666, com área de 2.717,14 m². Heliponto homologado dentro do condomínio (sujeito a regras de utilização, consultar) / Terreno plano, com baixo declive e vista para lago / Ótima localização, próximo do acesso principal, rua tranquila, arborizada, vizinhança bem definida. <u>Lazer:</u> Quadra de tênis / Quadra Poliesportiva / Cocheiras para Cavalos / Portaria 24hs.

LOTE 7 – <u>APARTAMENTO NO REAL PARK</u> - APARTAMENTO COM ÁREA ÚTIL DE 272.95000m2 – SÃO PAULO – SP - MATRÍCULA Nº 129.049 DO 15º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP. Imóvel: O Apartamento nº 011 do Tipo "A", localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO VISTA REAL", situado à Rua Barão de Santa Eulália nº 150, no 30º Subdistrito – Ibirapuera, contendo a fração ideal de 2,1942% no terreno, a área útil de 272,95000m2, a área comum de 118,66320m2, a área comunitária de 91,07905m2, e a área total construída de 482,69220m2, sendo que nas áreas acima inclui-se o direito à 3 (Três) vagas simples para a guarda de 03 (Três) veículos de passeio, em locais determinados no 1º subsolo do edifício, as quais têm o mesmo número do respectivo apartamento - Contribuinte: 300.044.0192-9. <u>Imóvel **DESOCUPADO**</u>. Valor à vista **R$ 1.750.000,00** (um milhão setecentos e cinquenta mil reais), **somente para pagamento À VISTA.**

OBS: Melhor localização do bairro. Na praça do REAL PARQUE. Vista espetacular para a praça. Todos os dormitórios com vista para a copa das árvores. <u>Área Interna</u>: 4 dormitórios, sendo 1 suíte (com possibilidade de adaptação para 2 suítes) / Sala íntima (home ou escritório) / Amplo living em dois ambientes com vista escancarada para a copa das árvores / Lavabo / Sala de almoço / Cozinha com armários planejados / 3 vagas de garagem independentes, paralelas, vinculadas à unidade. <u>Lazer:</u> Quadra de tênis oficial / Salão de festas / Piscina. Prédio com gerador.

Anexo 2 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s):_____. Leilão:___Data:___/_____/_____.

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R$_____ (_____) Mais comissão de 5% referente à comissão do leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc.Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:		Número
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:		UF
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
Email:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade, _____, _____de _____de 20____. Ass:_____ _____.		

Anexo 3:

OPÇÕES DE PAGAMENTO			
A) À VISTA, sem desconto.			
B) PARCELAMENTO			
SINAL MÍNIMO	Nº DE PARCELAS MENSAIS	JUROS AO MÊS	CORREÇÃO MENSAL
UMA PARCELA	**Até 12**		**CDI**