

EDITAL DE LEILÃO

LEILOEIRO OFICIAL: FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA, JUCESP N° 844.

1) COMITENTES/VENDEDORES:

- a) **RESIDENCIAL TOM JOBIM SOCIEDADE INCORPORADORA**, com CNPJ/MF nº 19.292.615/0001-67;
- b) **DETENTORES DOS DIREITOS: FABIO FLEIDER WOLANSKI**, inscrito no CPF/MF nº 214.898.628-70; **PEDRO HENRIQUE FLEIDER WOLANSKI**, inscrito no CPF/MF nº 334.166.278-22; **GIOVANNI PEDROSO FORAGI**, inscrito no CPF/MF sob nº 130.090.078-41; **FERNANDO ONG TSUTIYA**, inscrito no CPF/MF sob nº 357.070.448-33; **HELOISA DE MENDONÇA SAAD**, inscrita no CPF/MF sob nº 887.218.767-20; **ISAIAS SZNIFER**, inscrito no CPF/MF sob nº 279.289.908-57; **FILIPE RINALDI**, inscrito no CPF/MF sob nº 305.028.678-41; **ISADORA RAMANAUSKAS REBOUÇAS**, inscrita no CPF/MF sob nº 311.479.488-28; **RENATO SARDELLI SAAD**, inscrito no CPF/MF sob nº 337.170.238-37; **GUSTAVO BOBROW**, inscrito no CPF/MF sob nº 366.854.638-05.

2) OBJETO DO LEILÃO:

LOTE ÚNICO – TAUBATÉ/SP – Bairro Areão - Rua José Vicente de Barros nº 2.670. Residencial Tom Jobim. Apto 14C, no 1º pavimento do Bloco Corcovado (BI-2). APARTAMENTO. **Áreas: privativa** 80,290m² (sendo 11,29 referente a Vaga nº 12), **comum** de 32,184m², **totalizando** 112,474m². **Fração Ideal** de 0,931700%. Matr. 157.941 do RI Local e contribuinte nº 5.3.036.092.005. **Desocupado.**

OBS: Consta no Av.2 da Matrícula: Alienação Fiduciária, a favor de Fabio Fleider Wolanski e Outros – Baixa por conta das Vendedoras.

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600 ou (11) 96994.0770.

Condições de participação, habilitação e leilão “on line”

- O interessado em participar do leilão “on line” deverá habilitar-se previamente no *site* do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até às 14 (quatorze) horas do dia da realização do público leilão. O Leiloeiro e os **VENDEDORES** não responderão por eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
- Para participação do leilão “on line”, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. Os interessados que efetuarem o cadastramento no *site* do Leiloeiro deverão possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no citado site do Leiloeiro e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao Leiloeiro ou aos **VENDEDORES**.
- O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.megaleiloes.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido pelo Leiloeiro.

- A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra o imóvel.
- O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer obedecido o lance inicial previsto neste Edital, em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital, **estando a venda condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão do imóvel, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE** (observado a condição de pagamento) e incluindo mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os **VENDEDORES** poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa.
- O valor mínimo aprovado pelos **VENDEDORES** não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado para o imóvel no leilão é mera referência.

OBS: a) Eventuais Dívidas: Serão de inteira responsabilidade dos COMITENTES/VENDEDORES, os débitos existentes sobre o imóvel, até a data do Leilão; **b) Evicção de Direito:** A responsabilidade dos VENDEDORES pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas com tributos pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação.

3) DIA E HORÁRIO DO ENCERRAMENTO DO LEILÃO:

O Leilão será realizado somente na forma eletrônica (online), ficando disponível no portal: www.megaleiloes.com.br, para lances, **até o dia 16 de dezembro de 2020, com encerramento a partir das 10:30hs.**

4) VALOR E CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO

4.1. LANCE MÍNIMO: R\$ 149.500,00 – OS LANCES SERÃO CONDICIONAIS E ESTARÃO SUJEITOS A APRECIÇÃO E APROVAÇÃO DOS COMITENTES/VENDEDORES, PARA A CONTINUIDADE DA ARREMATÇÃO.

Valor de avaliação: R\$ 230.000,00.

4.2. À VISTA – sem desconto;

4.3. PARCELADO – com Alienação Fiduciária a favor dos VENDEDORES, sendo:

4.3.1. Sinal mínimo de 30% e o saldo restante, em até **06 parcelas mensais**, iguais, consecutivas e sem acréscimos, vencendo-se a primeira a 30 dias da data do leilão.

4.3.2. Sinal mínimo de 30% e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago **em até 36 parcelas mensais**, vencendo-se a primeira a 30 dias da data do leilão.

4.4. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PERANTE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, sendo:

4.5. Sinal mínimo de 30% e o saldo remanescente, mediante financiamento perante Instituição Financeira.

4.6. O arrematante deverá apresentar em até 5 dias úteis – a contar da realização do leilão, a carta de aprovação do crédito perante a Instituição Financeira que irá lhe conceder o financiamento imobiliário para quitação do saldo remanescente, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados.

4.7. Sobre o valor de arremate - em todas as condições acima, incorrerá a comissão de 5%, que deverá ser pago ao Leiloeiro pelo arrematante.

4.8. Finalizado o Leilão e se o lance vencedor para o imóvel for aprovado pelos VENDEDORES, o arrematante vencedor será comunicado expressamente pelo Leiloeiro, para que em até **48 (quarenta e oito)** horas, efetue separadamente os respectivos pagamentos, tanto do valor total do imóvel – se à vista ou do sinal - se parcelado – se financiado, como o da comissão do leiloeiro, em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

4.8.1. Desistência: O não pagamento do valor de arrematação, seja oriundo do Leilão ou de eventual Proposta, da Comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecidos neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, podendo este sofrer as penalidades cabíveis, para pagar os valores devidos, em favor dos VENDEDORES, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá ainda o Leiloeiro, emitir título de crédito para a cobrança (boleto) dos valores de comissão, 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.

4.9. A Posse e os trâmites para a transferência do imóvel para o arrematante, será acordado entre as partes, após o pagamento pelo arrematante, do valor do imóvel (integral – se à vista ou sinal – se parcelado – se financiado) e da comissão do leiloeiro.

4.10. O **ARREMATANTE/COMPRADOR** assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, ficando os **COMITENTES/VENDEDORES** desobrigados para todos os fins de direito de todos os atos que visem a sua regularização e garantias construtivas.

5) O valor da comissão do Leiloeiro, a ser pago pelos arrematante/comprador, **corresponderá a 5% (cinco por cento)** sobre o valor de venda do imóvel arrematado (conforme Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial) e deverá ser depositado pelos arrematantes diretamente em conta corrente bancária de titularidade do Leiloeiro.

6) Formalização da venda

6.1. Será celebrada pelo **ARREMATANTE** e os **VENDEDORES**, os seguintes documentos de acordo com a forma de pagamento, a saber:

a) **Se a forma de pagamento for à vista:** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelos **VENDEDORES**. O **ARREMATANTE** deverá promover o registro da citada escritura a margem da citada matrícula em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

b) **Se o pagamento for a prazo:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão. O **ARREMATANTE** deverá promover o registro do citado instrumento a margem da citada matrícula, ou seja, da aquisição e o da Alienação Fiduciária a favor dos **VENDEDORES** em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

c) **Se o pagamento do saldo remanescente de até 70% do valor do arremate for por financiamento imobiliário:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão. O **ARREMATANTE** deverá promover o registro do citado instrumento a margem da citada matrícula, ou seja, da aquisição e o da Alienação Fiduciária a favor da Instituição Financeira em até 30 dias a contar da data da

sua assinatura.

6.2 Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer, a critério dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.

6.3 O prazo referido no item 6.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais dos **VENDEDORES** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia para o respectivo registro, por culpa do **ARREMATANTE**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

6.4 Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

6.5 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o **ARREMATANTE** deverá apresentar aos **VENDEDORES**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do **ARREMATANTE**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

7) DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet através do Portal www.megaleiloes.com.br. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal acima e deverão ser aceitas pelos interessados em participar do leilão. Maiores informações: (11) 3149-4600.