

EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 18/11/2021, ÀS 11:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

1. COMITENTE - VENDEDORA.

VANCOUVER PARTICIPAÇÕES LTDA – CNPJ/MF nº 04.344.344/0001-79.

2. IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01 - SÃO PAULO - SP – BAIRRO MORUMBI: Prédio com 2 pavimentos. Áreas: terreno (Lote nº 10 Quadra nº 03) com 2.000m² e construída de 1.245m² (Cadastro Municipal c/ 1.321m²). Rua Deputado Euvaldo Lodi, nº 145. Matrícula nº 33.534 do 15º RI Local. **CONTRIBUINTE: 123.173.0010-6.**

Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes, da divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, inclusive quanto a eventual alterações nas disposições internas do imóvel, correrão por conta do comprador.

Desocupado. A transmissão da posse será acordada entre as partes ou nos pagamentos pelo arrematante e formalização dos documentos da venda e registro na matrícula no Cartório de Registro de Imóvel.

LANCE MÍNIMO: R\$ 4.800.000,00.

LOTE 02 - BARUERI - SP – BAIRRO DA CRUZ PRETA: Terreno com área de 3.861,00m². Avenida Calil Mohamed Rahal, s/nº. Matrícula nº 81.902 do RI Local. **CONTRIBUINTE: 24364.33.77.0201.00.000-1.**

Desocupado. A transmissão da posse será acordada entre as partes ou nos pagamentos pelo arrematante e formalização dos documentos da venda e registro na matrícula no Cartório de Registro de Imóvel.

LANCE MÍNIMO: R\$ 5.800.000,00.

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro – tel.: (11) 3149-4600.

3. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

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

4. Lances.

4.1.Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

5. Como se habilitar para Participar do Leilão.

5.1.Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

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

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

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

6. Como Participar do Leilão Online.

6.1. Serão aceitos lances 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. 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 (“Criar Conta”), 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.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

6.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes 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, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

6.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

6.5. A qualquer momento o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

7. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento do Leilão, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

7.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

8. Condução do Leilão.

8.1. 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 do lote.

8.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

8.3. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo divulgado neste Edital. A **VENDEDORA**, se reserva no direito de efetuar a **análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro**. A **VENDEDORA** poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa. A **VENDEDORA** terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance vencedor/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pela **VENDEDORA** não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao **ARREMATANTE/INTERESSADO**.

8.4.Fica reservado ao Leiloeiro 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.

8.5.Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição dos imóveis, bem como as informações constantes na matrícula dos imóveis, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

9. Condições de pagamento:

9.1. **À vista:** sem desconto, com pagamento no ato da lavratura da Escritura no Tabelião a ser indicado pela VENDEDORA. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

9.2. PARCELADO – com Alienação Fiduciária a favor da VENDEDORA, sendo:

9.2.1. **Sinal mínimo de 30%** no ato da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da VENDEDORA e o saldo restante em até **12 parcelas mensais** e consecutivas, sem juros, vencendo-se a primeira a 30 dias da data do leilão. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

9.2.2. **Sinal mínimo de 40%** no ato da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da VENDEDORA e o saldo restante, a ser acrescidos de juros de 6% ao ano, calculado pelo Sistema de Amortização Tabela Price e correção mensal pelo IPCA, se positivo, para pagamento em até **36 parcelas mensais** e consecutivas, vencendo-se a primeira a 30 dias da data do leilão. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

9.3.Caberá ao ARREMATANTE, além do pagamento dos imóveis, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5% (cinco por cento), sobre o valor total do bem arrematado.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Finalizado o Leilão, , o arrematante vencedor ou o lance aceito pela VENDEDORA, será comunicado expressamente pelo Leiloeiro, para que em até **48 (quarenta e oito)** horas, a contar do comunicado efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro e seja agendado para que em **72 (setenta e duas)** horas ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e o pagamento do valor dos imóveis (integral - à vista ou sinal – se parcelado). Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

10.2. **Para a Arrematação à Vista**, a VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra no ato do pagamento integral e desde que já tendo sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA.

10.3. **Se o pagamento for a prazo**: Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da VENDEDORA. 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 **VENDEDORA** em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

10.4. 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 pela VENDEDORA, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelos imóveis arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e com a devolução dos valores pagos pela compra dos imóveis, excluindo 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 ARREMATANTE tenha arrematado os imóveis à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 20% (vinte por cento) do valor pago pelos imóveis a título de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

10.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou da Escritura Pública Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária a favor da VENDEDORA, o **ARREMATANTE** deverá apresentar a **VENDEDORA**, 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 da **VENDEDORA**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

10.7. **Serão de responsabilidade do ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, 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.

10.7.1. **Débitos:** Serão de inteira responsabilidade da VENDEDORA, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

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

11.1. **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 matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire os imóveis como se apresentam 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 físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, 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.

12. Penalidades

12.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos 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 da VENDEDORA o valor correspondente a 5% (cinco 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.

12.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da MEGALEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

12.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

13. Disposições Gerais.

13.1. A responsabilidade da VENDEDORA pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição dos imóveis; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando os imóveis estiverem ocupados, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta dos imóveis, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição dos imóveis.

13.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido **o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios**, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas nos imóveis após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção dos imóveis.

13.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações dos imóveis, pelos interessados.

13.4. Ao concorrer para a aquisição dos imóveis por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas 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.

13.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **“Entrar ou Criar Conta”** no portal do Leiloeiro.

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, 14 de outubro de 2021.

VANCOUVER PARTICIPAÇÕES LTDA

Anexo 1 – 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:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade, _____, ____ de ____ de 2021. Ass: _____		

