EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES
DIA 09/09/2022, ÀS 15:00 HORAS

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

1. **REPRESENTANTE DA COMITENTE – VENDEDORA:**
   SPACE REAL ESTATE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. – CNPJ/MF Nº: 20.626.327/0001-80.

2. **05 IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:**

LOTE 01 – CAMPO BOM/RS – LOTEAMENTO JARDIM DAS FLORES. TERRENO com 300,14m² (Lote 04 – Quadra 46). Rua Waldemar Mosmann s/nº (antiga Rua B). Matrícula nº 16.719 do RI Local.
Obs.: (i) Desocupado. (ii) Regularizações e encargos perante os Órgãos competentes, inclusive da atual denominação da Rua, correrão por conta do comprador. **(iii)** A Vendedora já protocolou perante o Registro de imóveis a baixa das indisponibilidades constantes nas Avs. 10 e 11 da citada matrícula.

LANCE INICIAL: R$ 78.920,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 02 – GUARULHOS/SP – VILA GALVÃO – TERRENO com 156,05m². Constituído de parte dos lotes nºs 01 a 13 da Quadra nº 91. Matrícula nº 79.463 do 2º RI local. Inscrição Cadastral nº 083.22.39.0622.00.000-7.
Obs.: (i) Desocupado.

LANCE INICIAL: R$ 150.280,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 03 – SÃO PAULO/SP – VILA MARIANA – CASA com 100,00m² de área construída e seu respectivo terreno. Rua Pelotas nº 777. Matrícula nº 74.433 do 1º RI Local e Contribuinte nº 036.078.0006-5.
Obs.: (i) Desocupado.

LANCE INICIAL: R$ 446.100,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 04 – SÃO PAULO/SP – BAIRRO PARAÍSO DO MORUMBI. TERRENO com 270,00m². Rua Rafael Carrozzo S/Nº (Lote 7 – Quadra F). Matrícula nº 56.380 do 15º RI Local.
Obs.: (i) Desocupado. (ii) A Vendedora providenciará a baixa da indisponibilidade constante na Av. 10 da citada matrícula, sem prazo determinado.

LANCE INICIAL: R$ 268.320,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 05 – SÃO PAULO/SP – BAIRRO JARDIM LEONOR. TERRENO com 600m². Av. Jules Rimet S/Nº (lote 25 – Quadra 73). Matrícula nº 85.302 do 15º RI Local.
Obs.: Desocupado.

LANCE INICIAL: R$ 737.410,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

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, imprevisões 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 completar 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 dos lotes 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 o valor seja aprovado pela VENDEDORA. A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, o que inclui a aprovação do valor, da forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, 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, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. A VENDEDORA terá o prazo de **até 60 (sessenta) dias corridos** para aprovar ou não o lance e/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 do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxilio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

9. Condição de pagamento:

9.1. À VISTA: sem desconto:

a) Pagamento do **valor integral** da arrematação, em até **05 (cinco)** dias úteis, a contar da aprovação pela VENDEDORA.

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

a) **06 parcelas mensais reajustadas mensalmente pelo IGP-M/FGV:** sinal mínimo de 50% à VENDEDORA e o saldo devedor remanescente (até 50%), em 06 (seis) parcelas mensais, iguais, consecutivas, reajustadas mensalmente pelo IGP-M/FGV, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a arrematação.

b) Se aprovado pela VENDEDORA, o ARREMATANTE deverá fornecer em até 02 (dois) dias úteis, a contar da solicitação pelo Leiloeiro dos seguintes documentos para análise da VENDEDORA:

b.1) Se for PESSOA JURÍDICA: Cópia do Contrato Social; Cartão CNPJ; DRE do exercício anterior e comprovante de endereço atualizado em nome da empresa.

b.2) Se for PESSOA FÍSICA: Cópia do Imposto de Renda; Holerites ou outro documento que comprove sua renda e comprovante de endereço atualizado em seu nome.

9.3. Caberá ao ARREMATANTE, efetuar o **pagamento da comissão de 5%** sobre o valor do arremate ao Leiloeiro.

9.4. Em caso de disputa por eventuais interessados em um determinado imóvel, a VENDEDORA poderá optar para o valor do lance com pagamento à vista, caso julgue mais interessante financeiramente, independentemente do valor. A VENDEDORA, se reserva ao direito de não informar os motivos que a levou a tomar tal decisão.

9.5. O arrematante deverá apresentar **em até 3 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, os comprovantes de pagamento da comissão do leiloeiro e do sinal mínimo de 50% em caso de pagamento parcelado, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, 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, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Finalizado o Leilão e se for aprovado pela VENDEDORA, o arrematante vencedor ou o lance aceito pela VENDEDORA, será comunicado expressamente pelo Leiloeiro, para que:

a) Comissão: em até 2 (dois) dias úteis, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

b) Venda à vista: Em até 05 (cinco) dias úteis, a contar do comunicado, efetue o pagamento do valor integral da arrematação à VENDEDORA;

c) Venda parcelada: em até 2 (dois) dias úteis, a contar do comunicado, efetue o pagamento de no mínimo 50% do valor do arremate a título de sinal, de acordo com o parcelamento constante do item 9.2 deste edital, em conta informada pela VENDEDORA.

10.2. **Para a Arrematação à Vista:** em até **45 (cinco) dias úteis** a VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra, desde que já tenha sido pago o valor integral da arrematação e a comissão de 5% ao leiloeiro nos prazos estipulados no item 10.1, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA.

10.3. **Se o pagamento for a prazo:** em até **45 (cinco) dias úteis** a VENDEDORA outorgará 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 dos VENDEDORES em até 30 (trinta) 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 Escritura Pública de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da VENDEDORA, 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 integre, 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 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 ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo dos VENDEDORES, o cancelamento da arrematação e com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, 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 o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 10% (dez por cento) do valor pago a título de sinal pelo imóvel, como penalidade 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 de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da VENDEDORA, o **ARREMATANTE** deverá apresentar à **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 do imóvel arrematado, 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.

10.8. **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. **<u>Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS"</u>** 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 dos registros imobiliários, isto é, os ARREMATANTES adquirem 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, alegarem desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontram e localizações 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;

11.2. A VENDEDORA, não responde por eventual contaminação do solo e/ou subsolo dos imóveis ou passivo de caráter ambiental, ocorridos em qualquer tempo.

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 10% (dez 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 do imóvel; **(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 o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

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 no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

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 visitação física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

13.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel 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, 07 de julho de 2022.

_____

REPRESENTANTE DA COMITENTE / VENDEDORA: SPACE REAL ESTATE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
CNPJ/MF Nº: 20.626.327/0001-80

_____

FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA
LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP Nº844

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 2022. Ass: _____		