

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 14/05/2024, ÀS 15:30 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:**

J3R INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. – inscrita no CNPJ/MF nº: 30.694.462/0001-17.

**2. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO: CASA com 107,95m<sup>2</sup> de área construída – IMÓVEL NOVO - NUNCA HABITADO.**

**LOCALIZAÇÃO: VILA MASCOTE – SÃO PAULO/SP.**

**CASA na Rua Helade, nº 191.** Áreas totais: terr. 67,61m<sup>2</sup> e constr. 107,95m<sup>2</sup>.

Imóvel em área maior no IPTU.

Matrícula nº 297.577 do 15º RI local.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado. (ii) A transmissão da posse será imediata, após a confirmação do pagamento do valor integral do imóvel à VENDEDORA; (iii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes, de eventual divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, com as registradas na matrícula e lançadas no Cadastro Municipal, bem como a individualização do IPTU na Prefeitura, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso.

**LANCE INICIAL: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).**

**Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA, para continuidade da arrematação.**

**Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro no tel.: (11) 3149-4600.**

**3. Das Visitas Prévias ao Imóvel.**

**3.1.** As fotos do imóvel divulgadas em nosso site foram fornecidas pela VENDEDORA e 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](http://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 falha 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 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, em caso de resultado negativo, 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.** A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, incluindo, mas não se limitando ao valor alcançado no leilão e 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 05 (cinco) dias úteis 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.** O valor mínimo determinado pela VENDEDORA não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

**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 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.**

## **9.2. Financiamento Imobiliário perante Instituição Financeira, sendo:**

**9.2.1.** Sinal mínimo de 25% que deverá ser efetuado diretamente para a VENDEDORA em conta a ser indicada e o saldo devedor remanescente (até 75%) em até 90 (noventa) dias, mediante financiamento perante Instituição Financeira.

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

## **10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

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

**a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis** após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

**b) Venda à vista:** Seja agendado para que **em até 15 (quinze) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e concomitantemente seja efetuado pelo COMPRADOR o pagamento do **valor integral** da arrematação, em conta informada pela VENDEDORA.

**c) Venda através de financiamento bancário: em até 2 (dois) dias úteis** efetue o pagamento mínimo de 25% do valor do arremate, a título de sinal, em conta informada pela VENDEDORA e seja efetuado **em até 90 (noventa) dias**, o pagamento do saldo devedor remanescente (até 75%) do valor da arrematação e concomitantemente a assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia que será emitido pela Instituição Financeira.

**d)** A transmissão da posse ao ARREMATANTE será feita no ato da outorga da escritura e confirmação do pagamento integral do arremate à VENDEDORA.

**10.2.** Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

**10.3.** O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, o comprovante de pagamento da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação e **em até 5 (cinco) dias úteis**, a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, a carta de aprovação do crédito perante a Instituição Financeira que irá lhe conceder o financiamento imobiliário para quitação do saldo devedor remanescente (até 75%), 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 10.7 deste edital.

**10.4. Para a Arrematação à Vista:** A VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra **em até 15 (quinze) dias**, no ato do pagamento do valor integral da arrematação, desde que já tenha sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA.

**10.5. Se o pagamento do saldo devedor remanescente de até 75% do valor do arremate for por financiamento imobiliário:** O Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira deverá ser firmado no prazo **de até 90 (noventa) 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.

**10.6.** Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, 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 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.

**10.7.** Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação a critério exclusivo da VENDEDORA, excluindo impostos, taxas e a comissão de 5% do Leiloeiro como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

**10.8.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, 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.

**10.9.** 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 enfiteúicas não declaradas ao tempo da alienação.

**10.10.** **Débitos:** Serão de inteira responsabilidade da VENDEDORA, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, de qualquer natureza, até a data do leilão.

## **11. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel**

**11.1.** O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, 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 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 do imóvel apregoado, 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. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos 5% correspondentes a comissão do leiloeiro, 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 e poderá também a VENDEDORA tomar todas as providências que se fizerem necessárias.

**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 **MEGA LEILÕES** 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 do bem 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 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, 26 de março de 2024.**

---

**J3R INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA. – inscrita no CNPJ/MF nº: 30.694.462/0001-17 - Representada por:  
Rafael Carlos Cardim - CPF/MF nº 331.899.268-24 e Renato Carlos Cardim – CPF nº 276.789.868-23.**

---

**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 2024. Ass: _____  |               |      |