

## EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 29/10/2024, ÀS 15:00 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. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO: SÍTIO com 242.000,00m<sup>2</sup> de área e 800,00m<sup>2</sup> de área construída.

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** BAIRRO DAS FLORES – JUQUITIBA/SP.

**SÍTIO** com área total de 24,20ha ou 242.000,00m<sup>2</sup> e área construída estimada no local de 800,00m<sup>2</sup>.  
Situado na Estrada João Victor Vieira, nº 120 – perímetro urbano.  
Matrícula nº 119.389 do Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra/SP.  
Cadastro Municipal nº 8292.

**Obs.:** (i) Imóvel Ocupado. (ii) A transmissão da posse será feita **em até 10 (dez) dias** após a confirmação do pagamento do valor integral pelos Vendedores. (iii) Construção pendente de averbação no RI e de lançamento no Cadastro Municipal. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, da averbação da área construída que vier a ser apurada no local, bem como a averbação do nome da Rua e da numeração predial, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso. (iv) A mobília existente no imóvel não integra a presente venda.

**LANCE INICIAL: R\$ 1.790.000,00 (um milhão, setecentos e noventa mil reais). Condicionado a apreciação e aprovação dos Comitentes/Vendedores, para a continuidade da arrematação.**

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

### 2. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

2.1. As fotos do imóvel divulgadas em nosso site são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão.

### 3. Lances.

3.1. 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), em caso de leilão negativo.

### 4. Como se habilitar para Participar do Leilão.

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

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

4.1.2. **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.

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

### 5. Como Participar do Leilão Online.

**5.1.** 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.

**5.2.** 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.

**5.3.** 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.

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

**5.5.** 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).

## **6. Proposta para Compra.**

**6.1.** 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.

**6.2.** 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).

## **7. Condução do Leilão.**

**7.1.** 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.

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

**7.3.** O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos VENDEDORES. A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, 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, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os VENDEDORES terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

**7.4.** 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.

**7.5.** O valor mínimo determinado pelos VENDEDORES não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

**7.6.** 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.

## **8. Condições de pagamento:**

### **8.1. À VISTA: sem desconto:**

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

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

**9.1.** Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos VENDEDORES, o ARREMATANTE será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

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

**b) Valor da arrematação:** Seja agendado para que **em até 20 (vinte) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e concomitantemente seja efetuado o pagamento do valor integral da arrematação, em conta informada pelos VENDEDORES;

**c)** A transmissão da posse ao ARREMATANTE será feita **em até 20 (vinte) dias**, após a outorga da escritura e confirmação do pagamento integral do arremate aos VENDEDORES.

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

**9.3.** O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelos VENDEDORES, o comprovante de pagamento da comissão de 5% do leiloeiro, 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 9.6 deste edital.

**9.4.** Os VENDEDORES outorgarão a escritura de venda e compra **em até 20 (vinte) 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 dos VENDEDORES.

**9.5.** Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos VENDEDORES, 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 dos VENDEDORES (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.

**9.6.** 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 dos VENDEDORES, 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.

**9.7.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, 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 dos VENDEDORES, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

**9.8. 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 dos VENDEDORES, 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.

**9.8.1. Débitos:** Serão de inteira responsabilidade dos VENDEDORES, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, de qualquer natureza, até a data do leilão.

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

**10.1.** 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.

## **11. Penalidades**

**11.1.** 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 dos VENDEDORES 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.

**11.2.** 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.

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

## **12. Disposições Gerais.**

**12.1.** A responsabilidade dos VENDEDORES pela Evição 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.

**12.2.** 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.

**12.3.** 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.

**12.4.** 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.

**12.5.** 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, 11 de setembro de 2024.**

**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: _____		