

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 10/12/2024, 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

COMITENTES VENDEDORES: SUZANA PINHEIRO ABDU DI PIETRO, inscrita no CPF/MF nº: 268.917.698-09 e LEANDRO DI PIETRO, inscrito no CPF/MF nº: 268.782.998-61.

1. OBJETO DO LEILÃO: CESSÃO DE DIREITOS SOBRE IMÓVEL – a ser construído.

LOCALIZAÇÃO: CONDOMÍNIO LUZES DO FAROL RESORT – TRANCOSO/BA.

Unidade nº 08 – VILLA A – CASA MODELO 1-2 QUARTOS – a ser edificada no Condomínio Luzes do Farol Resort, situado na Rua de Porto Seguro (estrada vicinal de acesso local), nas proximidades do Povoado de Itaporanga. Matrícula nº 53.913 do RI local.

O imóvel possuirá 02 pavimentos - térreo e superior, sendo:

Térreo coberto padrão com área real de construção 54,80m²;

Térreo coberto diferente com área real de construção 61,83m²;

Térreo descoberto com área real de 148,07m²;

Perfazendo um total de área real do pavimento térreo de 264,70m², que corresponde à área privativa do terreno.

Pavimento superior coberto padrão com área real de construção 52,25m²;

Pavimento superior coberto diferente com área real de construção 2,80m²;

Perfazendo um total de área real do pavimento superior de 55,05m².

Totalizando uma área coberta padrão real de construção da unidade de 107,05m²; com área privativa da unidade de 319,75; área comum divisão não proporcional de 315,66m²; área comum de divisão proporcional de 245,29m², área real total da unidade de 880,70m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002630, fração ideal no solo de 0,002708, cota ideal de terreno no terreno e nas coisas de propriedade e uso geral do Condomínio de 825,65m², coeficiente de proporcionalize em relação ao Sub Condomínio Hoteleiro de 0,009172 e inteiros de 0,9172%.

- A Casa será entregue Completamente mobiliada e funcional;

- Condomínio situado na bela, exclusiva e paradisíaca praia de Jacuma, ao lado da cobiçada praia do Espelho;

- Futuro complexo de lazer extraordinário, contando com inúmeros equipamentos esportivos, Parque Aquático completo (vide anexo) e Piscina de onda de surfe de última tecnologia.

Obs.: (i) Imóvel a ser construído; (ii) As obras serão executadas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das obras programadas, com início em NOVEMBRO/2024. Prazo de tolerância aplicável – 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da data supracitada.

VALOR MÍNIMO: R\$ 1.736.000,00 - PAGAMENTO À VISTA.

2. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

2.1. Não há visitação.

3. Lances.

3.1. 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).

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. A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, 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. 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 05 (cinco) 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. 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. SOMENTE À VISTA.

8.2. Caberá ao ARREMATANTE efetuar o pagamento da **comissão de 5%** sobre o valor da arrematação 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 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) Valor da venda: Seja agendado para que **em até 20 (vinte) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura pública de venda e compra e cessão de direitos) e concomitantemente seja efetuado pelo COMPRADOR o pagamento do valor integral da arrematação, em conta informada pelos 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 do valor integral da arrematação e 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 10.7 deste edital.

9.4. Os VENDEDORES outorgarão a escritura pública de venda e compra e cessão de direitos **em até 20 (vinte) dias**, no ato do pagamento do valor integral da arrematação, desde que já tenha sido pago a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos VENDEDORES.

9.5. Até a data da assinatura/lavatura da Escritura Pública de Venda e Compra e cessão de direitos 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 pelos direitos de aquisição do 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 por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação a critério exclusivo dos VENDEDORES, excluindo os 10% pagos a título de sinal, 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 e cessão de direitos o ARREMATANTE deverá apresentar aos VENDEDORES, no prazo de **até 30 (trinta) dias** a contar da data da respectiva assinatura da escritura retro mencionada, 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.

9.9. 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 os direitos sobre 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. 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 poderão também os VENDEDORES tomarem todas as providências que se fizerem necessárias.

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 Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição dos direitos sobre o 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 dos direitos sobre o 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, 25 de outubro de 2024.

SUZANA PINHEIRO ABDU DI PIETRO, inscrita no CPF/MF nº: 268.917.698-09 e
LEANDRO DI PIETRO, inscrito no CPF/MF nº: 268.782.998-61

FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA
LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP Nº 844

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: _____