

LEILÃO

FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 844**, com escritório à Al. Santos nº 787 – 13º andar – conjunto 132, no Jardim Paulista, em São Paulo/SP, devidamente autorizado pela Vendedora **MELLO ADVOGADOS ASSOCIADOS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.891.222/0001-14, com sede na Rua Boa Vista, nº 76, 8º andar, Centro, em São Paulo/SP, doravante designada **VENDEDORA**, levará à venda em **PÚBLICO LEILÃO**, de modo “on line”, através do site: **www.megaleiloes.com.br**, no dia **23 de novembro de 2020**, às **10:00hs (horário oficial de Brasília – DF)** :

Osasco – SP - Imóvel Comercial (Áreas: terreno - 5.046,93m² e construções - aprox. 2.111,71m²). Av. Roberto Pinto Sobrinho nº 57 – **Vila Menck/Distrito Industrial Mazzei**, constituído pelo lote nº 20, medindo 31,42m de frente, por 165,89m do lado direito onde confronta com o lote 21, 169,19m do lado esquerdo onde confronta com o lote 19 e 30,00m nos fundos onde confronta o lote 17. Matrícula 6.387 do 2º Oficial de Registro de Imóveis Osasco – SP e contribuinte nº 24464.43.18.0652.99.999.02. **Obs.:** Construções pendentes de averbações na matrícula do imóvel. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. **Desocupado** – visitas deverão ser previamente agendadas – Tel.: (11) 3149-4600.

Lance Mínimo: R\$ 4.990.000,00 (está 25% abaixo do valor da avaliação efetuada por perito em R\$ 6,7 milhões).

Forma de pagamento: À vista: com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo ARREMATANTE.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site **www.megaleiloes.com.br**, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido pelo Leiloeiro.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra o imóvel.

O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer obedecido o lance mínimo previsto neste Edital, em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital, **estando a venda condicionada à aprovação da VENDEDORA**, o que inclui mas não se limitando, a análise de documentos e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A **VENDEDORA** poderá não aprovar a venda a seu

exclusivo critério, sem qualquer justificativa.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 48 (quarenta e oito) horas depois de comunicado expressamente pelo Leiloeiro para efetuar o pagamento da totalidade do preço – à vista, bem como da comissão do Leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a arrematação, e estará o proponente sujeito às sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

Correrão por conta exclusiva do ARREMATANTE: i) se cientificar previamente das construções existentes e suas situações físicas em que se encontram, inclusive providências e despesas para regularizações perante os Órgãos competentes de eventuais construções/demolições não averbadas na matrícula do imóvel; **ii)** todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Condições de participação, habilitação e leilão “on line”

1.1. O interessado em participar do leilão “on line” deverá habilitar-se previamente no *site* do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até às 09 (nove) horas do dia da realização do público leilão. O Leiloeiro e a **VENDEDORA** não responderão por eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Para participação do leilão “on line”, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do Leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no citado *site* do Leiloeiro e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao Leiloeiro ou à **VENDEDORA**.

1.3. No ato da arrematação, ou em 48 (quarenta e oito) horas contadas da data de realização do leilão, o **ARREMATANTE** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.3.1. A **VENDEDORA** está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pela UIF (Unidade de Inteligência Financeira – antigo COAF), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o **ARREMATANTE**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar à Vendedora, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.3.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.3.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.3.4. Outros documentos poderão ser solicitados pela Vendedora para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.4. O **ARREMATANTE** não poderá desistir da compra/arrematação, após efetuados os pagamentos do imóvel e da comissão. Caso queira desistir, este ficará sujeito à cobrança de multa de até 30% (trinta por cento) sobre o valor final da arrematação, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **ARREMATANTE** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.5. A minuta de Escritura Pública de Venda e Compra – à vista, está disponível no *site* do Leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

1.6. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará

caracterizada a aceitação pelo **ARREMATANTE** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

2.1. O **ARREMATANTE**, deverá no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da comunicação efetuada pelo Leiloeiro da aprovação da arrematação pela **VENDEDORA**, efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro, conforme este Edital e assinar o Auto de Arrematação. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, no prazo estabelecido, estará o **ARREMATANTE**, sujeito as sanções previstas neste Edital.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. A venda é efetuada em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **ARREMATANTE** não terá direito a exigir da **VENDEDORA** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. O imóvel será vendido no estado em que se encontra física e documentalmente, não podendo o **ARREMATANTE** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. A condição do imóvel estará descrita no catálogo e deverá ser prévia e rigorosamente analisada pelos interessados, inclusive a matrícula do imóvel está disponível no site do Leiloeiro.

Responsabilidades do ARREMATANTE

3.3. O **ARREMATANTE** é responsável:

(i) Por eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA;

(ii) por débitos relativos ao INSS das edificações com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante os órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(iii) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(iv) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos

riscos relacionados a tais procedimentos;

3.4. Cabe ao **ARREMATANTE** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

3.5. A **VENDEDORA** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **ARREMATANTE**. O **ARREMATANTE** deverá manter a **VENDEDORA** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou criminalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.6. O **ARREMATANTE** se sub-rogará nas ações em curso relacionadas ao imóvel, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como será o único responsável pelos custos relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação.

3.7. O **ARREMATANTE** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **ARREMATANTE** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da **VENDEDORA** ou de seus antecessores.

3.8. Caso a **VENDEDORA** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **ARREMATANTE**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela Vendedora, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela **VENDEDORA** até a do efetivo ressarcimento pelo **ARREMATANTE**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

Formalização da venda

3.9. Será celebrada pelo **ARREMATANTE** e **VENDEDORA**, o seguinte documento, a saber:

- Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pela **VENDEDORA**. O **ARREMATANTE** deverá promover o registro da

citada escritura a margem da citada matrícula em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

3.10. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra, por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer, a critério da **VENDEDORA**, o cancelamento da arrematação e a devolução do valor nominal pago pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução do valor ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.

3.11. O prazo referido no item 3.9 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais da **VENDEDORA** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública e para o respectivo registro, por culpa do **ARREMATANTE**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.12. Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

3.13. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, 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 do **ARREMATANTE**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

Evicção de direito

3.14. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo da **VENDEDORA**, esta responderá pela evicção de direito. A responsabilidade da **VENDEDORA** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; e (iii) dos tributos pagos pelo **ARREMATANTE** relativos ao período posterior à data da arrematação.

3.15. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

3.16. Não é conferido ao **ARREMATANTE** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente

introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **ARREMATANTE** não poderá exercer o direito de retenção.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela **VENDEDORA**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) 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, c) quando a venda não atender aos interesses da **VENDEDORA** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4.1.1. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **ARREMATANTE**, a arrematação poderá ser cancelada e a **VENDEDORA** ficará limitada apenas à devolução do valor do preço pago pelo **ARREMATANTE**. Esse valor será atualizado monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução do valor será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, a **VENDEDORA** poderá considerar o negócio terminado e o **ARREMATANTE** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

4.2. Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 4.1., o **ARREMATANTE** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante pago à **VENDEDORA**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.

4.3. No caso de devolução do valor pago pelo **ARREMATANTE**, a **VENDEDORA** fará a devolução do valor referente aos itens 4.1. e 4.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.

4.4. Caso o **ARREMATANTE** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto a **VENDEDORA**, a **VENDEDORA** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **ARREMATANTE** ou consignação de pagamento.

(i) Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do **ARREMATANTE** para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos

do subitem 4.3.

Restituição do imóvel

4.5. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **ARREMATANTE** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel à **VENDEDORA**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **ARREMATANTE** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **ARREMATANTE** para desocupação não tenham surtido efeitos.

4.6. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **ARREMATANTE**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à **VENDEDORA**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O não exercício, pela **VENDEDORA**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

5.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.