EDITAL DE LEILÃO

LEILOEIRO OFICIAL: FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA, JUCESP N° 844.

1) COMITENTES/VENDEDORAS:

A) ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA MONTEAZUL (66,70%) - com CNPJ/MF nº 51.232.221/0001-26;

B) ANITA GRANDISOLI (33,30%) - CPF/MF nº 063.789.588-66, divorciada.

2) OBJETO DO LEILÃO:

LOTE ÚNICO – SÃO PAULO/SP – Vila Romana - Rua Aibi nº 110 - E 10. Sobrado e seu respectivo terreno. **Áreas: Construída** 586,00m² (cadastro municipal) e **Terreno 562,88m2** (cadastro municipal 587,00m2). Matr. 33.698 do 10º RI Local e contribuinte nº 024.071.0626-1.
OBS: Imóvel encontra-se ocupado para fins comerciais por dois locatários, sendo um contrato de locação já vencido e outro com vencimento em abril/2021. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência do imóvel como um todo pelos locatários. Construção pendente de averbação na citada matrícula no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do Arrematante.

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600 ou (11) 96994.0770.

Condições de participação, habilitação e leilão "*on line*"

➢ O interessado em participar do leilão "on line" deverá habilitar-se previamente no *site* do Leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até às 10 (dez) horas do dia da realização do público leilão. O Leiloeiro e as **VENDEDORAS** não responderão por eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

➢ 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. Os interessados que efetuarem o cadastramento no *site* do Leiloeiro deverão 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, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao Leiloeiro ou às **VENDEDORAS**.

➢ O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.megaleiloes.com.br, respeitado o lance inicial 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 inicial previsto neste Edital, em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital, **estando a venda condicionada à aprovação das VENDEDORAS, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão de cada imóvel, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE** (observado a condição de pagamento) e incluindo mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e

observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. As **VENDEDORAS** poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa.

➢ O valor mínimo aprovado pelas **VENDEDORAS** não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado para o imóvel no leilão é mera referência.

OBS: a) Eventuais Dívidas: Serão de inteira responsabilidade das COMITENTES/VENDEDORAS, os débitos existentes sobre o imóvel, até a data do Leilão; **b) Evicção de Direito**: A responsabilidade das VENDEDORAS 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; (iii) das despesas com tributos pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação.

3) DIA E HORÁRIO DO ENCERRAMENTO DO LEILÃO:

O Leilão será realizado somente na forma eletrônica (online), ficando disponível no portal: www.megaleiloes.com.br, para lances, **até o dia 10 de dezembro de 2020, com encerramento a partir das 11:00hs**.

4) VALOR E CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO

4.1. LANCE INICIAL: R$ 1.500.000,00 – OS LANCES SERÃO CONDICIONAIS E ESTARÃO SUJEITOS A APRECIAÇÃO E APROVAÇÃO DAS COMITENTES VENDEDORAS, PARA A CONTINUIDADE DA ARREMATAÇÃO.

4.2. À VISTA – sem desconto;

4.3. PARCELADO – com Alienação Fiduciária a favor das VENDEDORAS, sendo:

4.3.1. Sinal mínimo de 30% e o saldo restante, em até 12 **parcelas mensais**, iguais, consecutivas, sem acréscimos**,** vencendo-se a primeira a 30 dias da data do leilão.

4.3.2. Ficam os Interessados cientes, que as VENDEDORAS terão a liberdade a seu exclusivo critério, se assim entenderem ser mais vantajoso - eleger o valor do lance para pagamento à vista para venda do imóvel, ainda que o lance para pagamento parcelado seja de valor superior.

4.4. Sobre o valor de arremate - em todas as condições de pagamento acima, incorrerá a comissão de 5%, que deverá ser pago ao Leiloeiro pelo arrematante.

4.5. Finalizado o Leilão e se o lance vencedor para o imóvel for aprovado pelas VENDEDORAS, o arrematante vencedor ou o lance aceito pelas VENDEDORAS (condição de pagamento à vista) será comunicado expressamente pelo Leiloeiro, para que em até **48 (quarenta e oito)** horas, efetue separadamente os respectivos pagamentos, tanto do valor total do imóvel – se à vista ou do sinal - se parcelado, bem como a da comissão do leiloeiro, em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

4.5.1. Desistência: O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo do Leilão ou de eventual Proposta, da Comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, podendo este sofrer as penalidades cabíveis, para pagar os valores devidos, em favor das VENDEDORAS, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá ainda o Leiloeiro, emitir título de crédito para a cobrança (boleto) dos valores de comissão, 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.

4.6. A Posse e os trâmites para a transferência do imóvel para o arrematante, serão acordados entre as partes, após o pagamento pelo arrematante, dos valores do imóvel (integral – se à vista ou sinal – se parcelado) e da comissão do leiloeiro.

4.7. O **ARREMATANTE/COMPRADOR** assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbada ou não em registro imobiliário, ficando as **COMITENTES/VENDEDORAS** desobrigadas para todos os fins de direito de todos os atos que visem a sua regularização e garantias construtivas.

5) O valor da comissão do Leiloeiro, a ser pago pelo arrematante/comprador, **corresponderá a 5% (cinco por cento)** sobre o valor de venda do imóvel arrematado (conforme 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 regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial) e deverá ser depositado pelo arrematante diretamente em conta corrente bancária de titularidade do Leiloeiro.

6) Formalização da venda

6.1. Será celebrada pelo **ARREMATANTE** e as **VENDEDORAS**, os seguintes documentos de acordo com a forma de pagamento, a saber:

a) **Se a forma de pagamento for à vista:** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelas **VENDEDORAS.** 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.

b) **Se o pagamento for a prazo:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, no prazo de até 30 (trinta) 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 das **VENDEDORAS** em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

6.2 Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer, a critério das **VENDEDORAS**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos 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 dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **ARREMATANTE**.

6.3 O prazo referido no item 6.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais das **VENDEDORAS** (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 ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia para o respectivo registro, por culpa do **ARREMATANTE**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

6.4 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 do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do imóvel.

6.5 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o **ARREMATANTE** deverá apresentar às **VENDEDORAS**, 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.

7) DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet através do Portal *www.megaleiloes.com.br*. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal acima e deverão ser aceitas pelos interessados em participar do leilão. Maiores informações: (11) 3149-4600.