

EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 26/08/2021, ÀS 11:00 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. COMITENTE - VENDEDORA.

TR-ERG IMÓVEIS SPE LTDA – CNPJ/MF: 13.828.130/0001-69.

2. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO:

SÃO PAULO/SP – BRÁS: PRÉDIO COMERCIAL - Rua Monsenhor Andrade nºs 879 e 883, Brás, São Paulo –SP, com área de terreno de 376,00m² (8 X 47 mts), objeto da matrícula número 83.911, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP. Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência de áreas de terreno e/ou construídas que vierem a ser apuradas no local, correrão por conta do comprador. Matrícula nº 83.911 do 3º RI Local e Inscrição Municipal nº 002.018.0021-7.

Obs.: Desocupado. A transmissão da posse será acordada entre as partes ou mediante pagamentos pelo arrematante e formalização dos documentos da venda e registro na matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

LANCE INICIAL: O lance inicial é de **R\$12.500.000,00** (doze milhões e quinhentos mil reais), sendo que entre este valor e o valor de **R\$ 16.000.000,00** (dezesseis milhões de reais) a concretização da venda fica condicionada à aprovação pela VENDEDORA.

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro – tel.: (11) 3149-4600 ou (11) 96994.0770.

3. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

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

4. Lances.

4.1. Os lances deverão ser ofertados por meio do “PORTAL” www.megaleiloes.com.br

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 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 falhas 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, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

6.3. 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. 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 pela VENDEDORA. **A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão e incluindo, 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, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance.** A VENDEDORA terá 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 pela VENDEDORA não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

7.4. O valor mínimo aprovado pela VENDEDORA para a aceitação automática do lance ofertado, sem prejuízo no entanto das demais prerrogativas constantes do item supra, fica estipulado para os lances iguais ou superiores a R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais).

7.5. 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.

7.6. 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. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel

8.1. **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 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, bem assim 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.

9. Das benfeitorias erigidas no imóvel

9.1 Conforme pode ser observado das fotos constantes no “PORTAL” www.megaleiloes.com.br, bem como em visita previamente agendada ao imóvel, este conta com fundações e laje do pavimento térreo já edificadas no terreno.

9.2 Fica, de seu turno, a critério do ARREMATANTE, sem qualquer alteração no valor do lance ofertado, a demolição de ditas benfeitorias, caso em que será procedida conforme previsto no Anexo I do presente Edital (*Termo de Compromisso de Regularização de Edificações Construídas*), no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após formal notificação.

9.3 Finalizado o Leilão, caso o ARREMATANTE pretenda que sejam demolidas as benfeitorias existentes no imóvel, deverá comunicar ao Leiloeiro em 24 (vinte e quatro) horas, do seu intento, através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br. O silêncio, de qualquer forma, implicará desde logo na aceitação de ditas benfeitorias e sua incorporação ao imóvel como parte da aquisição, sem qualquer alteração no valor do lance ofertado.

10. Condição de pagamento:

10.1. **À vista:** sem desconto, com pagamento de sinal de 10% (dez por cento) ou 15% (quinze por cento) sobre o lance vencedor, conforme opções estipuladas no item 11, abaixo, e o saldo no ato da lavratura da Escritura no Tabelião a ser indicado pela VENDEDORA.

10.2. Caberá ao ARREMATANTE, além do pagamento do imóvel, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5% (cinco por cento), sobre o valor total do bem arrematado.

11. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

11.1. Finalizado o Leilão e sendo o lance vencedor para o imóvel aprovado pela VENDEDORA, o ARREMATANTE será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que em até **48 (quarenta e oito)** horas efetue o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate ao Leiloeiro, e no mesmo prazo, em favor da VENDEDORA: **(i)** com a incorporação das benfeitorias ao imóvel, efetue o pagamento do sinal de 10% (dez por cento) sobre o valor do arremate, ou **(ii)** caso opte pela demolição das referidas benfeitorias, efetue o pagamento do sinal de 15% (dez por cento) sobre o valor do arremate. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

11.2. O saldo do preço será pago no momento da assinatura da competente escritura de venda e compra, prevista para ser outorgada em **5 (cinco) dias úteis** após o pagamento do sinal de 10% (dez por cento), caso em que mantidas em favor do ARREMATANTE as supracitadas benfeitorias, ou **(ii)** após **45 (quarenta)** dias do pagamento do sinal de 15% (quinze por cento), imediatamente após procedida a demolição das benfeitorias referidas, consoante termos e responsabilidades previstos no Anexo I do presente Edital (*Termo de Compromisso de Regularização de Edificações Construídas*).

11.3. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, 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), **e)** caso não seja procedida a demolição das benfeitorias por circunstâncias alheias a vontade da VENDEDORA, ou **f)** 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.

11.4. Não ocorrendo a assinatura da escritura de venda e compra por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer, a critério exclusivo da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação, com o perdimento dos valores até então pagos a título de sinal, comissão do leiloeiro e de eventuais impostos e taxas, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

11.5. 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 da VENDEDORA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

11.6. **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, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante.

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

12. Penalidades

12.1. A falta de pagamento da comissão do Leiloeiro ou do sinal do lance ofertado, nos prazos estabelecidos neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar em favor do Leiloeiro o valor da comissão devida no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, e também o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance em favor da VENDEDORA. Poderá ser emitido 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.

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 MEGALEILÕES 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 Eviscção 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 e seus anexos, 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, 27 de julho de 2021.

TR-ERG IMÓVEIS SPE LTDA