

**EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES**

**DIA 20/09/2021, 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 - VENDEDOR.**

**FLÁVIO AUGUSTO CEBALLOS MELO – CPF/MF nº 311.148.748-25.**

**2. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO: Antigo Hotel das Fontes**

**LOTE ÚNICO – ÁGUAS DE LINDÓIA/SP – JARDIM SÃO FRANCISCO. Área totais: Terreno de 15.931m<sup>2</sup> e construção de 4.676,35m<sup>2</sup> (lançada no IPTU).** Rua Rio de Janeiro nº 267 e Ruas Amapa e Rio Branco s/nº. Matrículas nºs 4.039, 4.040, 4.475, 4.476, 6.878, 546 e 547 do RI Local. Inscrições Municipais nºs: 01.04.038.0180.001, 01.04.038.0451.001, 01.04.040.0298.001, 01.04.040.0172.001, 01.04.038.0210.001, 01.04.038.0120.001 e 01.04.038.0348.001.

**Obs.:** Regularização e encargos perante os órgãos competentes quanto a eventual divergência de área construída/demolida que vier a ser apurada no local e não averbadas nas citadas marículas, correrão por conta do comprador.

**Desocupado com vigilância no local.** A transmissão da posse será acordada entre as partes ou nos pagamentos pelo arrematante e formalização dos documentos da venda e registro na matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

**LANCE INICIAL: R\$ 5.900.000,00 (CONDICIONADO A APRECIÇÃO E APROVAÇÃO DO COMITENTE/VENDEDOR, PARA A CONTINUIDADE DA ARREMATÇÃO).**

**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 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).

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

6.4. 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. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento do Leilão, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

7.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail ([contato@megaleiloes.com.br](mailto: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).

## 8. Condução do Leilão.

8.1. 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.

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

8.3. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo VENDEDOR. **A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR 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.** O VENDEDOR 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 pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8.4. O valor mínimo aprovado pelo VENDEDOR não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

8.5. 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.

8.6. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes nas matrículas 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](mailto:contato@megaleiloes.com.br).

## 9. Condições de pagamento:

9.1. **À vista:** sem desconto, com pagamento no ato da lavratura da Escritura no Tabelião a ser indicado pelo VENDEDOR. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

9.2. **PARCELADO – com Alienação Fiduciária a favor do VENDEDOR, sendo:**

9.1.1) **Sinal mínimo de 25%** no ato da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR e o saldo restante em até **12 parcelas mensais** e consecutivas, sem juros, vencendo-se a primeira a 30 dias da data do leilão. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

9.1.2) **Sinal mínimo de 30%** no ato da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR e o saldo restante, a ser acrescidos de juros de 6% a.a calculado pelo Sistema de Amortização Tabela Price e correção mensal pelo IPCA, para pagamento em até **24 parcelas mensais** e consecutivas, vencendo-se a primeira a 30 dias da data do leilão. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

## 10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Finalizado o Leilão e se o lance vencedor para o imóvel for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante vencedor ou o lance aceito pelo VENDEDOR, será comunicado expressamente pelo Leiloeiro, para que em até **48 (quarenta e oito)** horas, a contar do comunicado efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro e seja agendado para que em **72 (setenta e duas)** horas ocorra a assinatura do documento de venda (escritura ou instrumento) e o pagamento do valor do imóvel (integral – se à vista ou sinal – se parcelado). Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

10.2. **Para a Arrematação à Vista**, o VENDEDOR outorgará a escritura de venda e compra no ato do pagamento integral e desde que já tendo sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

10.3. **Se o pagamento for a prazo:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do VENDEDOR. 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 do **VENDEDOR** em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

10.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Promessa de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, 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 do VENDEDOR (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.

10.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

10.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária a favor do VENDEDOR, o **ARREMATANTE** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, 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 **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

10.7. **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 do VENDEDOR, 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

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

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

11.1. **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.

## **12. Penalidades**

12.1. 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 do VENDEDOR o valor correspondente a 5% (cinco 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.

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 do VENDEDOR pela Evicção 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 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, 23 de agosto de 2021.**

---

**FLÁVIO AUGUSTO CEBALLOS MELO**

## 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 2021. Ass: _____		



