

EDITAL DE LEILÃO “ON-LINE” DE IMÓVEL

O leiloeiro oficial **SERGIO VILLA NOVA DE FREITAS**, inscrito na JUCESP sob nº 316, doravante denominado simplesmente “**LEILOEIRO**”, devidamente autorizado pelo **BANCO ALFA DE INVESTIMENTO S.A.**, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 466 – 4º andar, Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.770.336/0001-65, doravante denominada simplesmente “**COMITENTE VENDEDOR**”, promoverá a venda do imóvel abaixo descrito, em leilão “on-line”, conforme condições de venda e pagamento estipuladas neste edital:

1 - DATA DO LEILÃO “ON-LINE”: 09 de maio de 2019 às 12h00.

2 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOTE ÚNICO: Terreno situado na Rua Soter Ramos Couto, nºs 37, 85 e 111 e Rua Pedro Laborne Tavares, nº 263, Bairro Buritis, Belo Horizonte/MG, totalizando a área de **4.928,00m²**, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas 26.457, 26.458, 26.459 e 39.651, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

Obs: O imóvel possui construções e encontra-se desocupado. As visitas deverão ser agendadas previamente com o LEILOEIRO

- Valor mínimo inicial para lances: R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais);
- Incremento mínimo dos lances: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

2.1. As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, devendo, portanto, aos interessados, realizarem visita prévia ao imóvel, previamente agendadas com o LEILOEIRO.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

3.1. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra pelo website: **www.freitasleiloeiro.com.br**, reservando-se exclusivamente ao COMITENTE VENDEDOR, o direito de liberar ou não o imóvel para a formalização e venda, quando o maior lance estiver em desacordo com as condições de venda e pagamento estabelecidas pelo COMITENTE VENDEDOR.

3.1.1. O maior lance obtido (“on-line”) será acolhido como condicional para apreciação e decisão posterior do COMITENTE VENDEDOR no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da data do leilão/fechamento.

3.2. O COMITENTE VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), 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 COMITENTE COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao COMITENTE VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3.3. No ato da arrematação, ou em até 48 (quarenta e oito) horas contados da data de realização do leilão, o COMITENTE COMPRADOR deverá apresentar cópia autenticada dos seguintes documentos:

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

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

III) outros documentos: Ao COMITENTE VENDEDOR é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda.

3.4. O COMITENTE VENDEDOR e o LEILOEIRO declaram que cumprem toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate a crime de “lavagem de dinheiro”.

4. O ARREMATANTE não poderá alegar desconhecimento das condições de venda e pagamento, características do imóvel adquirido, bem como das condições de zoneamento, eventual restrição de uso, da sua situação jurídica, eventual ausência de averbação de benfeitorias e áreas existentes, junto ao R.I competente, não podendo alegar qualquer tipo de vício ou erro, bem como que não conheceu a situação do imóvel e as condições físicas e documentais que se encontra, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa da situação do imóvel e regularização junto ao CRI, INSS, INCRA, prefeitura e demais órgãos públicos, arcando com as respectivas despesas e, assim sendo, não será devido ao ARREMATANTE complemento de área, indenização, reembolso ou a rescisão do negócio.

4.1. Eventuais necessidades de retificação de área, registro, averbação, incorporação ou regularização com os confrontantes, Prefeitura Municipal, INCRA, CRI ou outros Órgãos Governamentais e/ou Reguladores, ficarão por conta do ARREMATANTE (Providências e encargos financeiros).

4.2. O LEILOEIRO fornecerá através de e-mail, as informações necessárias para que sejam efetuados os pagamentos (valor da arrematação e comissão do leiloeiro), nos prazos definidos.

5 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. **À VISTA** – Pagamento do valor total da arrematação em até 48 (quarenta e oito) horas contadas da data da aceitação/liberação da venda pelo COMITENTE VENDEDOR, através de transferência bancária ou TED, **sempre** de conta corrente de titularidade do COMITENTE COMPRADOR para conta corrente bancária do COMITENTE VENDEDOR, a qual será informada pelo LEILOEIRO.

5.1.1. Para pagamento à vista, será concedido ao comprador um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance oferecido.

5.2. **PARCELADO** – Sinal de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da arrematação em até 48 (quarenta e oito) horas contadas da data da aceitação/liberação da venda pelo COMITENTE VENDEDOR, transferência bancária ou TED, **sempre** de conta corrente de titularidade do COMITENTE COMPRADOR para conta corrente bancária do COMITENTE VENDEDOR e o restante em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos. O vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias após a data da

aceitação/liberação, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel.

5.3. A venda estará sempre sujeita à análise e aprovação do COMITENTE VENDEDOR, mediante análise dos documentos indicados no item 3.2 e 3.3, inclusive análise de crédito do COMITENTE COMPRADOR para venda com pagamento parcelado, ficando a exclusivo critério do COMITENTE VENDEDOR e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O COMITENTE VENDEDOR, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não a arrematação realizada por ARREMATANTE que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição verificada quando da análise dos documentos retro mencionados.

5.4. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, independentemente das medidas que possam ser adotadas para a rescisão contratual, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida. A qualquer modo, o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará o COMITENTE VENDEDOR notificar o COMITENTE COMPRADOR, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o COMITENTE VENDEDOR, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo COMITENTE COMPRADOR, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo COMITENTE VENDEDOR. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo COMITENTE COMPRADOR, ou modificação dos vencimentos das parcelas dos saldos do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do instrumento de venda, especialmente quando celebrado fora da Sede da Matriz do COMITENTE VENDEDOR.

5.5. A comissão do LEILOEIRO de 5% (cinco por cento) do valor total da arrematação, não está incluída no lance e deverá ser paga pelo COMITENTE COMPRADOR em até 48 (quarenta e oito) horas contadas da data da aceitação/liberação da venda pelo COMITENTE VENDEDOR, através de transferência bancária ou TED, **sempre** de conta corrente de titularidade do COMITENTE COMPRADOR para conta corrente bancária do LEILOEIRO.

6. Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador até a data da realização do leilão, serão de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR, e a partir daí, correrão por conta do COMITENTE COMPRADOR, que deverá pagá-los em seus vencimentos, mesmo que ainda lançados em nome do COMITENTE VENDEDOR ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência da titularidade conforme a seguir fixado.

7. O COMITENTE VENDEDOR se responsabiliza pela procedência e evicção de direitos do imóvel colocado à venda neste leilão, obrigando-se a fornecer ao COMITENTE COMPRADOR, todos os documentos necessários exigidos por lei, para a lavratura da escritura pública de venda e compra, em Tabelião de Notas de sua livre escolha, bem como para registro na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e nos órgãos municipais, estaduais e federais, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de realização do leilão.

7.1. O COMITENTE COMPRADOR se obriga a assinar a escritura pública de venda e compra no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da entrega pelo COMITENTE VENDEDOR de todos os documentos necessários para tal finalidade. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do COMITENTE COMPRADOR, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o COMITENTE VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o COMITENTE COMPRADOR apresentar ao COMITENTE VENDEDOR, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

7.2. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao COMITENTE VENDEDOR celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado. O COMITENTE COMPRADOR ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias à lavratura.

7.3. Serão de responsabilidade do COMITENTE COMPRADOR, todas as providências e despesas necessárias para transferência do imóvel, tais como: ITBI, escritura, emolumentos cartorários, registros, averbações dentre outras.

7.4. Independente da forma de pagamento, à vista ou parcelada a venda será formalizada através de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra.

8. As demais condições deste LEILÃO 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, e de acordo com a Instrução Normativa DREI nº 17 de 05 de dezembro de 2013, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

São Paulo, 09 de abril de 2019.