

EDITAL DE LEILÃO SOMENTE “ON-LINE” DE IMÓVEL

SERGIO VILLA NOVA DE FREITAS, Leiloeiro Oficial registrado na JUCESP sob nº 316, estabelecido na Praça da Liberdade, nº 130 - 15º andar, Liberdade - São Paulo/SP, doravante denominado “**LEILOEIRO**”, torna público que, devidamente autorizado por **CITIBANK CLUB**, inscrito no CNPJ sob nº 62.654.272/001-62, com sede à Avenida Paulista, nº 1.111, 1º subsolo, São Paulo/SP, doravante denominado “**VENDEDOR**”, promoverá a venda do imóvel constante do **ANEXO I**, parte integrante deste edital, em **LEILÃO SOMENTE “ON-LINE”** através do portal de leilões www.freitasleiloeiro.com.br, com encerramento no dia **12 de Setembro de 2.019** a partir das **15:00 horas**.

DISPOSIÇÕES GERAIS

O imóvel constante no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital, será vendido a quem maior lance oferecer, desde que observados: **(i)** as Condições de Venda abaixo descritas, **(ii)** o valor mínimo estipulado para a venda mencionado do imóvel, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel, reservando-se o **VENDEDOR** o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar o imóvel do leilão, por intermédio do **LEILOEIRO**.

Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou sua respectiva condição de venda e pagamento, ocorrida até a data de realização do leilão, será informada através do *site* www.freitasleiloeiro.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

A venda, independentemente do valor e forma de pagamento estará condicionada à apreciação e aprovação da **VENDEDOR**, ficando ao seu critério realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

Findo o leilão sem que haja lance em valor igual ou superior ao valor de lance mínimo estipulado para o lote, poderá o **VENDEDOR** receber propostas condicionais em valores inferiores ao do lance mínimo indicado no edital, que serão avaliadas posteriormente pelo **VENDEDOR**.

O recebimento de proposta para a arrematação do imóvel em valor inferior ao do lance mínimo não vincula o **VENDEDOR**, que poderá recusá-la a seu exclusivo critério.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site*: www.freitasleiloeiro.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de São Paulo/SP, cidade de geração da transmissão on-line.

O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, VENDA E PAGAMENTO

1. Participação no leilão

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no *site* **www.freitasleiloeiro.com.br**, enviar a documentação necessária para obtenção de “login” e senha e anuir às regras de participação dispostas no referido site habilitando-se em até 01 (uma) hora antes do início do fechamento do leilão, acessando a página do leilão, clicando na opção HABILITE-SE.

Os lances “on-line” não garantem direitos ao **PROPONENTE** em caso de recusa do **LEILOEIRO** ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries, que serão assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Em até 02 (dois) dias contados da data do leilão, o ofertante do lance vencedor deverá apresentar e fornecer cópia dos seguintes documentos:

- i) **Sendo pessoa física:** (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência, atualizado (conta de luz, água, telefone fixo ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada;
- ii) **Sendo pessoa jurídica:** (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação (ex.: procuração/ata de eleição); (d) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (e) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.
- iii) **Na hipótese de representação do COMPRADOR** ser por corretor de imóveis e/ou procurador, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, o corretor e/ou procurador deverá apresentar procuração para fins específicos com firma reconhecida, constando a descrição do imóvel a ser adquirido, bem como as condições de aquisição. Nessa hipótese, os honorários do corretor deverão ser pagos integralmente pelo **COMPRADOR**.
- iv) **Menores de 18 anos** somente poderão participar se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.
- v) **Estrangeiros**, além da apresentação da documentação indicada para pessoa física, deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

2. Lances on-line

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema “on-line” no site www.freitasleiloeiro.com.br, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3. Visitas prévias ao imóvel

As fotos do imóvel divulgadas através do site do **LEILOEIRO**, jornais e outros meios são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados realizar visita prévia à realização do leilão.

4. Impedimentos para arrematação e cancelamento da venda

O **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério ou necessidade, poderá aceitar ou não a arrematação de **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR**, ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC, etc. Caso o **VENDEDOR** constate qualquer irregularidade na documentação apresentada, durante ou após o encerramento do pregão, a venda poderá ser considerada sem efeito, independentemente de justificativas por parte do **VENDEDOR**.

5. Condição de pagamento

À vista, sem desconto. **Obs:** SEM USO DO FGTS.

O pagamento do valor total da arrematação deverá ser efetivado em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelo **VENDEDOR**, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária do **VENDEDOR**, a qual será informada pelo **LEILOEIRO**. A falta de pagamento no prazo estipulado implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo **VENDEDOR**, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

6. Comissão do leiloeiro

O **COMPRADOR** pagará ao **LEILOEIRO**, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelo **VENDEDOR**, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão, a qual não está incluída no valor do lance, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do **COMPRADOR** para conta corrente bancária do **LEILOEIRO**.

7. Formalização da venda

Através de escritura que será lavrada perante o Tabelionato indicado pelo **VENDEDOR**. O **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** em até 60 (sessenta) dias da data assinatura da escritura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do

COMPRADOR, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o **VENDEDOR** não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

8. Estado físico do imóvel

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado de ocupação e conservação em que se encontra, inclusive, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários, arrendatários e posseiros. As áreas mencionadas neste Edital (**ANEXO I**) e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do imóvel, bem como, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

9. Responsabilidade fiscal e encargos incidentes sobre o imóvel

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre o imóvel serão de responsabilidade do **VENDEDOR** até a data do leilão, exceto se apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do **COMPRADOR**, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do **VENDEDOR**, apurados até a data da venda, tais como, dívidas de Condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

10. Situação do imóvel

O imóvel será vendido conforme a respectiva matrícula, obrigando-se o **COMPRADOR**, de maneira irrevogável e irretratável, a promover, às suas expensas, averbações e regularizações de qualquer natureza e período, ou cumprir quaisquer exigências junto a cartórios ou repartições públicas, inclusive as de natureza previdenciária e tributária. O **COMPRADOR** não poderá alegar desconhecimento das condições de venda e pagamento, das características do imóvel adquirido, das condições de zoneamento, de eventual restrição de uso, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação de benfeitorias e áreas existentes junto ao Registro de Imóveis competente, e não poderá alegar qualquer tipo de vício ou erro, ou que não conhece a situação do imóvel e as condições físicas e documentais em 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 **COMPRADOR** qualquer complemento de área, indenização, reembolso ou a rescisão do negócio.

11. Restrições de uso do imóvel

O **COMPRADOR** deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o **VENDEDOR** responsável por qualquer levantamento ou providências

neste sentido. O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

12. Vendas condicionadas ao não exercício do direito de preferência

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação ao imóvel ofertado, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. A escritura pública definitiva será outorgada, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo **VENDEDOR** ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito a arrematação não será concretizada.

13. Providências e despesas com a transferência da propriedade

Serão de inteira responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas quando for o caso: regularização da matrícula, a transferência do imóvel para seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, pendências ambientais, infraestrutura, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que por ventura possam ocorrer, ainda que em nome do **VENDEDOR**.

14. Transferência da posse do imóvel desocupado.

A posse do imóvel desocupado será transferida ao **COMPRADOR** em até 72 (setenta e duas) horas após comprovado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro.

Confirmado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula constituti ora estabelecida, cabendo ao **COMPRADOR** providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante o **VENDEDOR**. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do **COMPRADOR**.

15. Evição de direito e respectiva indenização

O imóvel disponibilizado à venda pode, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo **VENDEDOR**. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, a **VENDEDOR** responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente à devolução até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso, bem como da comissão do **LEILOEIRO**, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

16. Sanções para o caso de inadimplemento

16.1. Na hipótese do não pagamento do valor da arrematação na data estipulada, o negócio será considerado resolvido e o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR**, a título de cláusula penal cominatória, a quantia de 10% (dez por cento) sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e de Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

16.2. Sem prejuízo da cláusula cominatória acima, as partes prefixam o valor devido a título de perdas e danos na quantia de 20% sobre o valor do arremate.

16.3. O sinal dado pelo **COMPRADOR** constitui-se como arras confirmatórias que, caso o contrato não seja celebrado por fato ou ato exclusivo do **COMPRADOR**, serão retidas de pleno direito pela **VENDEDOR**, sem prejuízo da indenização suplementar em decorrência das perdas e danos da inexecução do negócio.

16.4. Poderá o **LEILOEIRO** emitir título de crédito para a cobrança, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

17. Não configuração de novação ou renúncia de direitos

A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este edital, não importa em novação ou renúncia de direitos, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

18. Demais condições do leilão

As demais condições deste leilão obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932.

19. Concordância do participante

Ao concorrer na aquisição do imóvel que compõe o lote único do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital.

20. Responsabilidades perante o COAF

O **VENDEDOR** e o **LEILOEIRO** declaram que cumprem toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate a crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive, este último, aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras.

21. Foro de eleição

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

ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LOTE ÚNICO

Araçariguama-SP. Bairro Cruz das Almas. Estrada da Aparecidinha, 60. Terreno c/ área aproximada de 55.375,25m² e área construída estimada no local de 6.069,89m² (consta no RI 821,00m²). Matrícula 6.839 do RI de São Roque/SP. Obs.: Atual denominação do logradouro e numeração predial pendentes de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, inclusive da divergência da área construída estimada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, caso necessário, correrão por conta do comprador. O mobiliário não integra a presente venda. Desocupado. Visitas deverão ser agendadas previamente com o leiloeiro.

Lance Mínimo: R\$ 6.600.000,00