

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO PARA VENDA DE IMÓVEIS

Leiloeiro Oficial, Sr. Paulo Francisco Antônio Casale Lauro, JUCESP sob nº 842.

Local do leilão: Rua Roque Petrella, 46, CJ 309, Brooklin/SP, CEP: 04581-050 e online no portal do leiloeiro www.legalbidleilao.com.br

O Leiloeiro oficial, autorizado pelo COMITENTE VENDEDOR, **Espólio de Hugo de Oliveira Silva**, representado por seu inventariante **Hugo de Oliveira Silva Junior**, brasileiro, administrador de empresas e economista, portador do RG nº 4.998.591-7 SSP/SP, inscrito no CPF nº 950.407.818-49, residente e domiciliado na Rua Bennet, 841 - Alto de Pinheiros – CEP, 05464-010 – São Paulo – SP; **Flora de Bortoli Silva**, brasileira, do lar, viúva, portadora do RG nº 3.057.764-0 SSP-SP e inscrita no CPF nº 763.918.338-34, residente e domiciliada na Rua Bennet, 841 - Alto de Pinheiros – CEP 05464-010 – São Paulo – SP; **Vinicius de Oliveira Silva**, brasileiro, administrador de empresas, portador do RG nº 4.998.536-X SSP-SP e inscrito no CPF nº 051.305.478-29, casado com Fernanda Maluf Tognola de Oliveira, brasileira, administradora de empresas, portadora do RG nº 28.849.270-5 SSP-SP e inscrita no CPF nº 279.276.728-60, ambos residentes e domiciliados à Rua Embau, 209, Apto 112, Vila Clementino – CEP 04039-060 – São Paulo/SP, doravante denominados simplesmente COMITENTE ou VENDEDOR, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade, relacionado nas condições estabelecidas neste edital.

1. OBJETO

LOTE 1: I - MATRÍCULA 1.112 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO. Cadastrado no município de Campos do Jordão/SP sob o nº 03.053.014. Uma casa residencial e o respectivo terreno constante do lote nº 115, do loteamento denominado Jardim do Embaixador em Capivari, com a área de 2.619,00ms², (dois mil, seiscentos e dezenove metros quadrados), faz frente para a Rua Nogueira, onde mede 6,10ms., e com o balão de retorno da mesma rua, onde mede 10,60ms., do lado esquerdo confronta com a viela de servidão de passagem que o separa do lote 116, onde mede 64,30 ms., do lado direito confina com o lote 114, onde mede 77,40ms., e nos fundos confina com um córrego onde mede por uma linha irregular 65,00ms. **II – MATRÍCULA 1.113 DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMPOS DO JORDÃO.** Cadastrado no município de Campos do Jordão/SP sob o nº 03.053.014. Lote nº 116, do loteamento denominado Jardim do Embaixador, em Capivari, com a área de 1.855,00ms², (hum mil oitocentos e cinquenta e cinco metros quadrados), com frente para a Rua Nogueira, onde mede 17,92ms., do lado direito confronta com a viela de servidão de passagem que o separa do lote 115, onde mede 64,30 ms. E nos fundos confina com o córrego que o separa do lote 151.

VALOR: R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais) à vista ou parcelado, sendo: **50% (cinquenta por cento) à vista e 50% (cinquenta por cento) em até 6 (seis) parcelas, mensais e subsequentes, corrigidas pelo IGPM, a partir de 90 (noventa) dias do pagamento do sinal.**

LEILÃO: A partir de 13/03/2024 às 14h00 até o dia 10/04/2024 às 14h00.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.legalbidleilao.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.legalbidleilao.com.br. Sobrevindo lance nos 2 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 2 (dois) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O VENDEDOR, declara publicamente e sob as penas da lei, que o bem incluído para leilão público objeto dessa alienação será transferido ao arrematante, livre de ônus, débitos *propter rem*, bloqueios judiciais e alienação fiduciária, encontrando-se nas condições, características, estado físico indicadas durante o cadastro do bem no site www.legalbidleilao.com.br.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente *on-line*, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o VENDEDOR o direito de concluir a venda ou não do imóvel pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, cancelar o leilão do imóvel, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. O imóvel será vendido, no estado em que se encontra.

5.1.1. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério e discricionariedade do VENDEDOR. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O VENDEDOR, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 48 (quarenta e oito) horas, após o término do leilão, anunciará a decisão.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem a visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá ao VENDEDOR, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes transferindo ao arrematante a propriedade plena do bem arrematado. Por sua vez, caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, após a arrematação.



- 5.4. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.
- 5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apreçado.
- 5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.
- 5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da assinatura e outorga da escritura definitiva de compra e venda, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. Por sua vez, O VENDEDOR, acarará com eventuais débitos tributários e fiscais com fato gerador anterior à data da assinatura e outorga da aludida escritura.
- 5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.
- 5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.
- 5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.
- 5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.
- 5.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

- 6.1. O pagamento ocorrerá no prazo impreterível de 48 (quarenta e oito) horas, contados a partir da aceitação da arrematação pelo VENDEDOR, o COMPRADOR pagará ao COMITENTE à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, por meio de DOC ou TED em contas correntes e/ou boletos bancários a serem indicados pelo Leiloeiro.
- 6.2. A comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial será paga pelo arrematante no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor de lance, sendo paga à vista, por meio de DOC ou TED em contas correntes e/ou boletos bancários a serem indicados pelo Leiloeiro, na data em que ocorrer a aceitação da arrematação pelo VENDEDOR.



6.3. O não cumprimento das obrigações indicadas acima, nos prazos estabelecidos, ensejará no cancelamento da venda de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor, sujeito às sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

6.4. O COMPRADOR fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o VENDEDOR desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do COMPRADOR.

6.5. Pagamento à Vista: não será concedido desconto sobre o valor do lance oferecido.

6.6. Em todas as hipóteses de pagamento, o COMPRADOR deverá aguardar a aprovação da venda pelo VENDEDOR que ocorrerá somente após o Leilão, em que será analisada a documentação do COMPRADOR e também aprovação ou não do lance vencedor. A aprovação da venda ocorrerá mediante manifestação positiva e por escrito do VENDEDOR sobre a possibilidade de continuidade e formalização da venda, por um dos instrumentos contratuais cabíveis.

6.7. Propostas por valor inferior ao mínimo estabelecido serão apreciadas pelo VENDEDOR.

7. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

7.1. A alienação do imóvel aqui relacionado será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, outorgada após o pagamento integral da arrematação.

7.2. O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 90 (noventa) dias, contados da data da homologação da venda e/ou quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

7.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

7.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

7.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao VENDEDOR.

8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

8.1. Em caso de inadimplemento do pagamento do lance, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa penal no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, bem como poderá ainda 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9. EVICÇÃO DE DIREITOS

9.1. O comitente VENDEDOR responde pela evicção de direitos.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

10.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

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

10.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel: (11) 3136-1974 ou por escrito, via e-mail: contato@legalbidleilao.com.br.

10.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.

LEGALBID LEILÃO

Paulo Francisco Antônio Casale Lauro

JUCESP nº 842

