

## **EDITAL DO LEILÃO**

LEILÃO ONLINE - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial RONALDO MILAN - JUCESP nº 266, no dia 25 de outubro de 2024 às 16h30m na Rua Quatá, nº 733 – VI. Olímpia – São Paulo/SP – CEP: 04546-044.

LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apreçados.

O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal 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, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes deste leilão (“Leilão”).

O bem objeto do presente leilão é a Casa nº 01, localizada na Alameda Calicut, nº 72, Condomínio “Hípica Max Garden”, Chácara Santo Antônio, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04716-050, objeto da matrícula nº 500.101 do 11º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP (“Imóvel”).

### **1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO**

1.1. O Imóvel será vendido por meio de leilão e online. Os interessados em participar do Leilão, deverão se cadastrar no site: [www.milanleiloes.com.br](http://www.milanleiloes.com.br), O Imóvel será vendido por valor igual ou superior ao valor mínimo de venda estipulado para o Imóvel. Será considerado vencedor o interessado que oferecer o maior lance. O interessado passará, a partir de então, a ser designado COMPRADOR.

1.1.1. PREÇO MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL - É o valor mínimo estipulado para a venda do Imóvel. **O preço mínimo de venda do Imóvel é de R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais).**

1.2. LANCES AUTOMÁTICOS - O interessado poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro interessado cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele interessado, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo interessado, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

1.2. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O interessado é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

1.3. O interessado poderá ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

1.4. Fica reservado ao VENDEDOR, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O VENDEDOR se reserva, ainda, a faculdade de cancelar, a qualquer tempo, a oferta de venda do Imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.5. Todos os horários estipulados neste Edital, no MILAN LEILÕES ([www.milanleiloes.com.br](http://www.milanleiloes.com.br)), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

1.6. VISITAÇÃO - Cabe aos interessados vistoriar o Imóvel na data determinada pelo VENDEDOR. Os interessados deverão entrar em contato com o MILAN LEILÕES, através do telefone (11) 3845-5599, e, se o Imóvel estiver disponível para visita, de acordo com a disponibilidade do VENDEDOR, desde que o requerimento ocorra com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas o agendamento será realizado. O VENDEDOR não garante aos interessados a realização de vistoria que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade para o VENDEDOR.

### **Condições de participação, habilitação e leilão on line**

1.7. O local de realização do leilão presencial possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.

1.8. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação no meio on line.

1.9. Para a participação on line no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no MILAN LEILÕES ([www.milanleiloes.com.br](http://www.milanleiloes.com.br)), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido PORTAL para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste Edital.

1.10. O interessado que efetuar o cadastramento MILAN LEILÕES deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste Edital.

1.10.1. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o Imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.10.2. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.11. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do MILAN LEILÕES submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste Edital.

1.12. O leilão será transmitido pela internet, através do MILAN LEILÕES ([www.milanleiloes.com.br](http://www.milanleiloes.com.br)).

1.12.1. O MILAN LEILÕES permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente aos presenciais e em tempo real. Lances via internet e de viva voz têm igualdade de condições.

1.12.2. Os lances feitos de forma eletrônica, no ato do pregão, serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório.

1.13. Não será cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR, ao Leiloeiro ou ao MILAN LEILÕES em caso de queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados.

1.14. O **COMPRADOR** presente no leilão físico deverá entregar ao Leiloeiro no ato da arrematação, **2 (dois) cheques**:

(i) **Um em favor do VENDEDOR**, com valor pago nos termos do lance vencedor neste Leilão; e

(ii) **Um em favor do Leiloeiro**, no valor da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e batida do martelo.

1.15. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance.

1.16. No prazo de até 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do Leilão, o **COMPRADOR** deverá enviar por e-mail a documentação que será informada pelo setor responsável:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF/MF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz,

água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro, e (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ/MF; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF/MF do(s) seu(s) representante(s) legal(is), inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (f) certidão de casamento e pacto, se houver; (g) comprovante de residência do representante legal (conta de luz, água, telefone ou gás); e (h) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.17. O 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 1.998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.18. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.19. O VENDEDOR se reserva do direito de não concretizar a venda caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação, nos termos da cláusula 1.18 e 1.19.

1.20. Ao concorrer para a aquisição do Imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste Edital.

**1.21. As condições de pagamento serão:**

a) Pagamento do preço à vista; ou

b) Entrada de 25% à vista, sendo o saldo restante pago em 45 dias, com recursos próprios ou, ainda, com a possibilidade de financiamento por instituição bancária, a cargo do arrematante.

Obs: sobre o valor de venda o arrematante pagará a comissão do leiloeiro de 5% no ato da arrematação.

1.22. O COMPRADOR vencedor com lance online, pagará, por meio de TED (Transferência Eletrônica) ou DOC, para a conta a ser informada pelo leiloeiro. A comissão do leiloeiro também deverá ser paga nas mesmas condições em agência e conta a ser informada pelo leiloeiro.

1.23. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do Imóvel. Caso o COMPRADOR não pague o preço do Imóvel arrematado, respeitados os prazos deste Edital, perderá 30% a título de sinal e princípio de pagamento, bem como a comissão do Leiloeiro no valor de 5%, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.23.1. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tal valor, a qual já fica autorizado pelo arrematante em caso de desistência ou não cumprimento do prazo de pagamento, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

## **2. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**

2.1. A venda é feita em caráter “*ad corpus*”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do Imóvel divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do Imóvel.

2.1.1. Eventual ocupação do Imóvel estará devidamente indicada na Descrição Detalhada do lote, constante do MILAN LEILÕES. A desocupação do Imóvel será de responsabilidade do COMPRADOR, correndo por conta deste todas as despesas e eventuais riscos referentes à desocupação.

2.2. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

2.3. O Imóvel será vendido no estado em que se encontra física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições do Imóvel estarão descritas nos catálogos e na Descrição Completa do lote constante do MILAN LEILÕES e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

2.3.1. As matrículas e demais informações sobre o Imóvel poderão ser visualizadas nas Informações Complementares de cada lote, constantes do MILAN LEILÕES, ou ainda solicitadas ao leiloeiro caso estejam disponíveis. Não existindo as mesmas, cabe aos interessados o levantamento de tais documentos para dirimir eventuais dúvidas.

### **Responsabilidades do COMPRADOR**

2.4. O COMPRADOR é responsável:

- i. pela verificação de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- ii. pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- iii. por débitos relativos ao INSS do Imóvel com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- iv. quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de Imóvel competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- v. por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- vi. por todas as providências e despesas relativas à desocupação do Imóvel ocupado a qualquer título.

2.5. Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas, as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

2.6. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser

assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter o VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do Imóvel.

2.7. Os débitos que expressamente estiverem apontados na descrição do Imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, ainda que não constantes expressamente dispostos na matrícula, inclusive condominiais, serão integralmente transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da lavratura da Escritura Pública de Arrematação.

2.8. O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso que versem sobre o Imóvel. Eventuais créditos oriundos de ação judicial referente a período anterior à data do leilão serão devidos ao VENDEDOR. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo VENDEDOR para desocupação do Imóvel (imissão na posse), poderá o COMPRADOR optar, sempre que possível nesta ordem, pela (i) substituição processual; (ii) pela intervenção processual, na condição de assistente, na condução da ação pelo VENDEDOR até final julgamento; ou (iii) propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao VENDEDOR, o COMPRADOR fica ciente de que deverá intentar, às suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do Imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

2.9. A partir da data da expedição da Carta de Arrematação, o COMPRADOR passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao Imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

### **Transferência da posse**

2.10. A transmissão da posse definitiva detida pelo VENDEDOR ocorrerá na data da lavratura da Escritura de Arrematação, uma vez quitada a integralidade do preço. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os aluguéis que por ventura existirem serão devidos ao VENDEDOR.

### **Formalização da venda**

2.11. Será celebrado pelo VENDEDOR e pelo COMPRADOR a Escritura Pública de Arrematação. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura Pública de Arrematação será definido pelo VENDEDOR.

2.12. Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da realização do leilão, respeitados os prazos previstos anteriormente na cláusula 2.11. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a resolução do contrato, nos termos da cláusula 2.13. abaixo.

2.13. Na hipótese de não comparecimento do COMPRADOR para a formalização dos documentos da venda, a venda será cancelada nos termos previstos para as rescisões contratuais na Escritura Pública de Arrematação, ainda que aquele documento não tenha sido assinado.

2.14. O prazo referido na cláusula 2.12. poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

2.15. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do Imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do Imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

2.16. Outorgada a Escritura Pública de Arrematação, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto a administração do correspondente condomínio.

2.17. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR 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, e d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IGPM FGV, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

### **3. DISPOSIÇÕES FINAIS**

3.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

3.2. O COMPRADOR inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no MILAN LEILÕES, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

3.3. Caso o COMPRADOR esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensa/irregular" junto a Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto a Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

3.4. O MILAN LEILÕES não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre o COMPRADOR e o VENDEDOR, atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos ao imóvel (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo VENDEDOR, através do MILAN LEILÕES. Cabe ao VENDEDOR, responder, perante o COMPRADOR, pela veracidade das informações veiculadas e pela transação de arrematação.

3.5. O MILAN LEILÕES, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.

3.6. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do MILAN LEILÕES.

3.7. O MILAN LEILÕES poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis no MILAN LEILÕES.

3.8. O interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste Edital do Leilão.

3.9. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.