



## EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO EXTRAJUCIAL

Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Anexo I

**EDITAL de Leilões Praça Única** da totalidade do bem imóvel descrito: **Lote 01 SANTO AMARO/SP** - Prédio situado na Rua Sobrália, n° 485, com 112, 75 m<sup>2</sup> de área construída, e seu respectivo terreno constante do lote 4B (parte do antigo lote 4) da quadra 5, bairro Campo Grande, Jardim Aliança, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 4,10m de frente, no lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, mede 21,00m, confrontando com o prédio n° 489 da Rua Sobrália, do lado esquerdo mede 22,20, confrontando com o lote 4A (remanescente do lote 4), e nos fundos mede 4,00m, confrontando com parte do imóvel n° 264 da Rua Álvaro Afonso, encerrando a área de terreno de 86,35m<sup>2</sup>.

Faz saber a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento, que, será levado em Praça Única **no dia 01 de fevereiro de 2019 às 10h00min, com encerramento dia 01 de março de 2019 às 16:00min**, O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão, entregando-o a quem maior lance der acima da avaliação.

**Lance Mínimo : R\$ 400.000,00.**

Os proprietários, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo/SP, doravante denominados simplesmente **VENDEDORES**, tornam público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, o leilão de modo somente on-line, do tipo "**MAIOR LANCE OU OFERTA**", para alienação do imóvel de suas propriedades, relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de alienação judicial e Extrajudicial eletrônica, no portal de leilões – [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.com.br) regulamentado pelo Provimento CSM 1625/2009 do TJ/SP. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Público Oficial GUILHERME DE OLIVEIRA ROSSI, inscrito na JUCESP sob n° 947, que levará a público pregão de venda e arrematação de um lote Matrícula 444.219 do 11º CRI da Comarca da Capital/SP. O proponente vencedor terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda, e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

**Habilitação:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.rossileiloes.com.br](http://www.rossileiloes.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.

**Condições de Venda:** O imóvel relacionado no Anexo I será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se aos VENDEDORES, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura, e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exaustivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbação de construções, unificações, desmembramentos, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital 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 do imóvel apregoado, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do imóvel, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses. 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, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação do imóvel. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital. 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. 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. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. Outros documentos poderão ser solicitados pelos VENDEDORES, para fins de concretização da transação. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

**Comissão do Leiloeiro:** O arrematante pagará ao LEILOEIRO em 24 horas após a arrematação, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão.

**Formalização de Escritura:** A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra. A **VENDEDORA** deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data do leilão, conforme subitem 7.1, quando não houver pendência documental de responsabilidade do arrematante, indicada no texto do lote. 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 da **VENDEDORA**. A **VENDEDORA** se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações; comprovante de pagamento da última parcela do IPTU e demais certidões exigidas por lei, sob pena de cancelamento de arrematação. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, tais como: ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, etc. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente à **VENDEDORA**.

**Inadimplemento:** Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do comprador, desfar-se-á a venda e a comissão será retida e convertida em multa, sendo 2,5% para o Leiloeiro e 2,5% para o Vendedor para pagamento de despesas, nos moldes do artigo 39 do Decreto 21.981/32. 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 arrematante.

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

**Informações:** Mais esclarecimentos poderão ser obtidos pelos telefones: (11) 5594-7785 e (11) 5585-9586, ou por e-mail: [juridico@rossileiloes.com.br](mailto:juridico@rossileiloes.com.br) e [contato@rossileiloes.com.br](mailto:contato@rossileiloes.com.br). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, 28 de janeiro de 2019.