

# **EDITAL DE LEILÃO**

## **CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO**

- **Vendedor:** CPF/MF nº 523.873.644-49
- **Data de Encerramento do Leilão:** 05/10/2020/
- **Horário:** 10h00

### **1. OBJETO**

**1.1.** Alienação de imóveis relacionados no **ANEXO I** – Descrição dos Lotes.

### **2. MODALIDADE DE VENDA**

**2.1.** O leilão será realizado pela internet (*online – ver item 8*), em igualdade de condições e em tempo real.

**2.2.** Conforme a modalidade do Leilão, os interessados poderão enviar lances antecipadamente ou durante o leilão através do site [www.frazaoleiloes.com.br](http://www.frazaoleiloes.com.br).

**2.2.1.** Também serão aceitos lances através da modalidade proposta, a qual deverá ser preenchida em formulário próprio disponibilizado pela Frazão Leilões, assinada e ser enviada com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência a de encerramento do leilão via e-mail ou carta endereçada ao escritório da Leiloeira Oficial.

**2.3.** Os imóveis relacionados no **Anexo I** serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão, obedecidas as condições deste edital.

### **3. FORMALIZAÇÃO DA VENDA**

**3.1.** Para formalização da compra e venda do imóvel, o COMPRADOR deverá apresentar os seguintes documentos a equipe da Leiloeira para análise do VENDEDOR:

**a. Se Pessoa Física:**

- i. cópia do RG/ RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge;
- ii. cópia da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver;
- iii. cópia do comprovante de residência atualizado (serão aceitas: cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras); e
- iv. se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador.

**b. Se Pessoa Jurídica:**

- i. cópia do Cartão do CNPJ;
- ii. cópia do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações;
- iii. cópia do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa; e
- iv. cópia da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição).

**3.2.** Após o interessado ofertar um lance, não poderá mais desistir do mesmo, sendo que o ato de lançar é irrevogável e irretroatável sob quaisquer condições.

### **4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**4.1.** Preferencialmente **À VISTA**, incluindo-se nesta modalidade o pagamento através do uso de **Carta de Crédito**.

**4.1.1.** No caso da arrematação à vista, o arrematante fará jus ao desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor ofertado e vencedor, e pagará o sinal de 20% (vinte por cento) em até 10 (dez) dias úteis após a homologação da venda pelo Vendedor, e saldo no ato da lavratura da escritura de Compra e Venda que ocorrerá em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da arrematação, através de TED ou cheque administrativo.

**4.2.** O valor de arrematação poderá ainda ser pago **A PRAZO**, sendo que neste caso o parcelamento se dará em até 24 parcelas iguais, mensais e sucessivas, reajustadas mensalmente pelo IGP-M, vencendo-se a primeira parcela 10 (dez) dias úteis após a homologação da venda pelo Vendedor.

**4.2.1.** No caso de pagamento parcelado, o vencimento da primeira parcela ocorrerá em 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão. As demais parcelas vencerão em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão da posse, da assinatura de Compromisso Particular de Venda e Compra ou da outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

**4.3.** Os valores das arrematações (sinal) e da comissão da Leiloeira deverão ser depositados pelos ARREMATANTES, respectivamente, nas contas correntes bancárias de titularidade do VENDEDOR e da Leiloeira, que lhe forem indicadas por esta.

## **5. COMISSÃO DA LEILOEIRA**

**5.1.** O valor da comissão da Leiloeira, a ser pago pelos compradores, corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor de venda dos imóveis arrematados, conforme Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial.

**5.2.** A comissão obrigatória devida à Leiloeira (5% sobre o valor da arrematação) não está inclusa no valor do lance, comissão essa que deverá paga no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da aprovação da arrematação e sob a mesma não incidirá qualquer desconto, independentemente da forma de pagamento.

**5.3.** Caso o ARREMATANTE se arrependa do lance ofertado, será obrigado a pagar a comissão da Leiloeira, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance efetuado, sob pena de cobrança através de medidas previstas e cabíveis na legislação em vigor.

**5.4.** Na eventualidade do arrematante do leilão não observar seu compromisso de compra, poderá a Leiloeira Oficial designado, se valer da prerrogativa legal dos artigos 39 e 40 do decreto 21.981, de 19/10/1932, emitindo Certidão com força de título executivo.

## **6. CONHECIMENTO DO IMÓVEL**

**6.1.** Os imóveis descritos neste Edital:

- i. serão leiloados “ad corpus” - ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros meios de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, reclamarem de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhes sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.
- ii. serão leiloados no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles.
- iii. estão livres e desembaraçados de dívidas e ônus.

**6.2.** Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação dos lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar os imóveis in loco, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas condições, características, localização e/ou do estado de conservação.

**6.3.** Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante à legislação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, servidões de qualquer natureza, 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 dos imóveis.

**6.4.** Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças e/ou Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, serão de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE. Os débitos com fato gerador até a data do leilão serão de responsabilidade do VENDEDOR.

## **7. FORMALIZAÇÃO DO DOCUMENTO AQUISITIVO E DESPESAS**

**7.1.** Caberá ao VENDEDOR providenciar todos os trâmites legais e administrativos necessários ao desmembramento do imóvel objeto do leilão da área maior a qual pertence, de modo a permitir a transferência de sua propriedade ao Comprador.

**7.2.** A escritura de compra e venda será lavrada após quitação integral do preço, em tabelião informado pelo VENDEDOR.

**7.3.** O Comprador deve apresentar ao VENDEDOR a efetivação do registro da escritura no competente cartório de registro de imóveis, bem como alteração cadastral em órgãos públicos (Prefeitura, Incra, Receita Federal, empresas de abastecimento de água, luz, gás, etc.) e condomínio, em até 60 (sessenta) dias da assinatura da escritura.

**7.4.** O VENDEDOR deverá lavrar o competente instrumento em até 30 (trinta) dias, contados da data do leilão, quando não houver pendência documental ou qualquer outra pendência de responsabilidade do ARREMATANTE. A critério do VENDEDOR, o prazo pra lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra poderá ser prorrogado, prorrogando-se, neste caso, o pagamento do Saldo do Preço dos valores obtidos na arrematação para cada Lote.

**7.5.** Nos casos de venda a prazo, deverá ser firmado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Vendedor, em até 15 (quinze) dias do pagamento do sinal.

**7.6.** Não sendo firmado o respectivo instrumento de formalização da venda no prazo acima avençado por culpa exclusiva do ARREMATANTE este perderá em proveito da vendedora o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante que tiver pago, independentemente de qual tenha sido o motivo do rompimento do contrato, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o VENDEDOR dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do comprador no período de vigência do liame jurídico oriundo do arremate, perdendo ainda todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente da modalidade de pagamento adotada ou de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

**7.7.** Correrão por conta do Comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel, como por exemplo: escritura, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, registros, averbações, despesas com alterações cadastrais, georreferenciamento, entre outras, bem como todos os impostos e taxas, condomínio, contas de luz, água e esgoto, taxa de lixo e quaisquer outras de toda e qualquer natureza incidentes sobre o imóvel incidentes após a transmissão da posse, obrigando-se o Comprador a fornecer ao VENDEDOR, sempre que solicitado, os correspondentes comprovantes de pagamento e quitação até que seja outorgada a escritura definitiva de compra e venda e, conseqüentemente, transferida a propriedade do imóvel.

## **8. POSSE**

**8.1.** A posse será transmitida após quitação integral do preço, no caso de vendas à vista, ou após pagamento do sinal e registro da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em favor do VENDEDOR, nos casos de venda parcelada.

## **9. DO INADIMPLEMENTO E PENALIDADES**

**9.1.** Nas vendas à vista, o não cumprimento do pagamento do saldo do preço acarretará a perda do sinal.

**9.2.** Em caso de pagamentos parcelados, o vencimento da parcela será conforme a proposta aprovada, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e do registro da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária. O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 10% (dez por cento), e o valor não pago será corrigido monetariamente por IGP-M e acrescido de juros de mora de 01% (um por cento) ao mês.

**9.3.** A qualquer modo, o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará ao VENDEDOR notificar o(a)s COMPRADOR(A)(ES), 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 VENDEDOR, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio resolvido de pleno direito, retendo o sinal e 20% (vinte por cento) de todas as quantias já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo VENDEDOR. Neste caso, o Comprador deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**9.4.** 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. REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE**

**10.1.** Serão aceitos lances via *internet* com participação *online* dos interessados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, através de seu *site*.

**10.2.** Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no Edital do leilão, sendo pressuposto para a oferta de lances terem capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no Edital de Leilão.

**10.3.** Para acompanhamento do Leilão e participação de forma *online*, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no *site* da Leiloeira [www.frazaoleiloes.com.br](http://www.frazaoleiloes.com.br), bem como, anuir às regras de participação dispostas no

site da Leiloeira para obtenção de "login" e "senha", o que permitirá a oferta de lances, após o recebimento da documentação necessária para a habilitação no leilão em até 24 horas antes do leilão presencial.

☒ **Se pessoa física:** cópia do RG/ RNE, CPF/MF, e comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras), além do contrato de adesão ao site assinado em conformidade com o documento apresentado.

☒ **Se pessoa jurídica:** cópia do Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia dos mesmos, além do contrato de em conformidade com o documento apresentado.

☒ **Outros documentos:** Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

**10.4.** A documentação deverá ser enviada por e-mail para “cadastro@frazaoleiloes.com.br” ou através de upload no site da Leiloeira.

**10.5.** Os lances oferecidos *on-line* serão apresentados no auditório virtual, no ato do pregão, juntamente com os lances de proposta obtidos, não conferindo ao proponente de lances *on-line*, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou à Leiloeira, a esse respeito. Para evitar a perda do bem em disputa sugerimos o uso da lance programado, que implica na defesa do lote até o limite de valor programado, respeitando o valor de incremento do lote.

**10.6.** O leilão será aberto no site [www.Frazaoleiloes.com.br](http://www.Frazaoleiloes.com.br) para recebimento dos lances pela internet, e o leilão será encerrado pela Leiloeira Oficial na data, local e horário indicados acima.

**10.7.** A “rodada final” do leilão será iniciada no horário acima e todos os lances recebidos têm igualdade de condições.

**10.8.** Após o horário do leilão o sistema iniciará o apregoamento do lote, e a qualquer momento a Leiloeira anunciará a finalização do pregão através do termo “DOU-LHE DUAS”. Com isto iniciar-se-á uma contagem regressiva de 15 segundos, e ao término desta contagem e mediante ordem da Leiloeira o sistema anunciará o encerramento do leilão. Entretanto, se nesse ínterim for ofertado algum lance o sistema voltará à contagem regressiva de 15 segundos (“DOU-LHE DUAS”). Ou seja, o horário efetivo de encerramento poderá se dar a qualquer tempo após o horário do leilão, dependendo da disputa e quantidade de lances recebidos, respeitando o cronometro supramencionado.

## **11.DISPOSIÇÕES GERAIS**

**11.1.** O VENDEDOR poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas neste documento.

**11.2.** O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

**11.3.** Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, à Leiloeira, pelo e-mail “[imoveis@frazaoleiloes.com.br](mailto:imoveis@frazaoleiloes.com.br)” em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

**11.4.** As fotos apresentadas no site da Leiloeira na internet são meramente ilustrativas, devendo entre esta e a descrição do lote apresentada nas matrículas, ser considerada a segunda, tendo em vista a venda em caráter “AD CORPUS”.