

LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Os horários considerados em todos os anexos são sempre os horários de Brasília/DF

EDITAL DE LEILÃO

MARCELO SARAIVA DE OLIVEIRA RIBEIRO, inscrito no CPF sob nº 012638028-77, doravante denominada simplesmente VENDEDOR, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", aceitando lance prévio nas praças aguardando abertura, para alienação dos imóveis de sua propriedade, abaixo relacionados. O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado. O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, que será finalizado o 1º leilão no dia **28/09/2022**, a partir das **14:00 horas**, o 2º leilão no dia **19/10/2022**, a partir das **14:00 horas**, o 3º leilão no dia **09/11/2022**, a partir das **14:00 horas**, realizado através do site www.mercado.bomvalor.com.br.

1. DO CONDUTOR

1.1. O leilão on-line será aberto para receber lances pela internet e será presidido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi – JUCESP nº 950 na plataforma eletrônica www.mercado.bomvalor.com.br, e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede Bom Valor, todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais.

2. OBJETO

2.1. Alienação dos imóveis abaixo relacionados:

Sala Comercial situada na Av. Angélica, 321, no bairro Santa Cecília, São Paulo/SP, com área total de 104,423m² de área útil.

A 150 metros da praça Marechal Deodoro, de frente com o Colégio e Escola Técnica Oswaldo Cruz, a 120 metros do Restaurante Angélica Gril, a 300 metros do metrô Marechal Deodoro a 200 metros do mercado All Kosher, a 350 metros da farmácia Droga Raia, a 190 metros do banco Itaú, a 170 metros da Lotérica Roma, e o Mondego Bar

Matrícula - nº 128.508 - 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Sala nº 177, localizada no 17º pavimento do "EDIFÍCIO BRASÍLIA FINANCIAL", situado na avenida Angélica, nº 321, no 11º subdistrito - Santa Cecília, destinada a escritório, contendo a área privativa de 47,190m², área comum de 57,233m², perfazendo a área real total de 104,423m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno ou coeficiente de proporcionalidade de 0,5345%, bem como, o direito de uso de 02 (duas) vagas indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, para estacionar 02 veículos de passeio ou utilitário, na garagem coletiva localizada nos 1º, 2º, 3º e 4º subsolos no pavimento térreo do edifício.

LANCE INICIAL 1º LEILÃO: R\$ 4.000.000,00

LANCE INICIAL 2º LEILÃO: R\$ 395.000,00

LANCE INICIAL 3º LEILÃO: R\$ 390.000,00

3. HABILITAÇÃO

3.1. Para participar do leilão o usuário deverá criar sua identidade digital através do aplicativo **bviD®**, e realizar o cadastro na Conta Comprova®, ocasião em que inserirá as informações solicitadas pelo portal, ficando, o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito o cadastro, será encaminhado pelo leiloeiro um e-mail de confirmação ao endereço eletrônico informado, devendo o usuário confirmar seu cadastro para liberar seu acesso ao portal eletrônico e possibilitar a sua habilitação no leilão e a oferta de lances no mesmo.

4. LANCES ON-LINE

4.1. O envio de lances *on-line* se dará através do site www.mercado.bomvalor.com.br, ou através das praças dos outros leiloeiros que compõem a rede eletrônica Leilão Comprova®, conforme item 1.1., respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes na sala do leilão presencial, na disputa pelos lotes do leilão. O proponente vencedor por meio de lance *on-line* terá prazo de 24 (vinte e quatro) 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 de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. **Os imóveis relacionados neste edital serão vendidos a quem maior lance oferecer em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste edital, reservando-se ao VENDEDOR ainda o direito de recusar o lance de maior preço alcançado, podendo liberar ou não os imóveis, de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.**

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital e seus anexos .

5.3. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativos, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, não lhe sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese.

5.4. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, 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 de qualquer um dos imóveis.

5.5. Todos os débitos incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis até a data do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do VENDEDOR, com exceção dos débitos de consumo (água, luz, gás, etc).

5.6. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.7. O interessado, se pessoa física, menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.8. Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar as cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.9. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

5.10. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.11. O pagamento deverá ser feito por meio de TED – Transferência Eletrônica Disponível em conta corrente chave PIX, a serem indicadas, ou cheque de emissão do arrematante, nominal ao VENDEDOR, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À vista

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do pagamento total do preço do negócio no ato da arrematação, pagará também ao Leiloeiro, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), do valor total do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: INSTRUMENTO PARTICULAR

8.1. A alienação dos imóveis relacionados neste edital será formalizada por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra.

8.2. As partes deverão lavrar o competente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra contados da data do leilão.

8.3. 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 da VENDEDOR.

8.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada e com negativa de ônus e alienações; comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, sob sua responsabilidade; Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal e demais certidões exigidas por lei.

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência dos imóveis, 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 ao VENDEDOR.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Ocorrendo a sustação do cheque dado em pagamento, ou devolução por insuficiência de fundos, desfar-se-á a venda imediatamente e o arrematante estará sujeito às penalidade do item 4.1. e de Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse direta ou indireta dos imóveis será transmitida ao arrematante, depois de liquidado o pagamento total do arremate e assinatura do instrumento aquisitivo

10.2. Todas as despesas e encargos relativos a eventuais pendências dos imóveis, ou ônus, administrativos ou judiciais, que impeçam ou venham impedir a transferência da propriedade ao arrematante, quando for o caso, correrão por conta do VENDEDOR.

10.3. Se a rescisão se der por culpa exclusiva do arrematante, este se obriga a pagar ao Leiloeiro o percentual indicado no item 7.1 deste edital.

10.4. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3422-5998, ou por escrito, via e-mail: contato@leiloei.com, ao Leiloeiro, sediado à Avenida Nove de Julho, 3229 - Conjunto 401 - Jardim Paulista, São Paulo/SP, ou consulte o site www.mercado.bomvalor.com.br, atualizado diariamente.

10.5. As demais condições obedecerão ao que determina o Decreto nº21.981 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.

10.6. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado, como competente para dirimir eventual e qualquer questão oriunda do presente edital de leilão, ainda que diverso seja, ou venha a ser, o do arrematante.