

EDITAL DE VENDA DIRETA CORPORATIVO

ANTONIO CARLOS LASALVIA e PEDRO PAULO ALFANO, [coproprietários e representantes dos demais coproprietários e cônjuges], doravante denominada, simplesmente, parte **VENDEDORA**, torna público, para conhecimento dos interessados, a “VENDA DIRETA” na modalidade “BATEU LEVOU” para alienação do(s) imóvel(is) de sua propriedade e abaixo relacionado(s), que terá início a partir da data da liberação do(s) imóvel(is) no *site*, que será finalizado no dia [22]/[04]/2024 , a partir das [15]:[00] horas (horário de Brasília/DF), realizado através do *site site* www.ctmleiloes.com.br e www.mercado.bomvalor.com.br, da Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**.

1.1. A venda *on-line* será aberto para receber lances pela *internet* e será presidido pela Leiloeira Oficial Sra. **Carina Tomé Mattar** [CTM Leilões - CNPJ: 50.802.170/0001-68, sede Rua Comendador Miguel Calfat, 128, sala 215, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, CEP: 04537-080 E-mail: contato@ctmleiloes.com.br, inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1400, na plataforma eletrônica <https://mercado.bomvalor.com.br/ctmleiloes/> seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**, todos devidamente credenciados nas suas respectivas Juntas Comerciais.

2. OBJETO

2.1. Alienação do(s) imóvel(is) abaixo relacionado(s):

- IMÓVEL MISTO: RESIDENCIAL E COMERCIAL

Um Prédio Residencial e Comercial, situado na Rua General Flores, nºs 164 e 166, bairro Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP 11029-010. Constituído de 09 (nove) unidades de apartamentos residenciais do 1º ao 3º andares, e 01 (uma) loja no piso térreo, com acesso por escadas, sem elevador, com entrada separada das unidades residenciais; Área de terreno de 400,00 m²; Área Construída totalizando 1.200,00 m²;

- **Matrícula:** sob nº 103.437

- **Cartório de Registro:** 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

- **Cadastro Municipal:** 019.074.0078-8

- **Valor de avaliação:** **R\$3.950.000,00** (três milhões novecentos e cinquenta mil reais).

- **Observação:** Não há instituição de Condomínio, sendo que a sua Instituição, serão de responsabilidade e às próprias expensas do Arrematante, caso desejar realizá-la. O imóvel possui rendimento mensal em 04 (quatro) Unidades Apartamento - alugadas. 01 (uma) Loja – alugada. O Arrematante se sub-rogará aos contratos vigentes de locação. A desocupação/desejo do imóvel, serão de responsabilidade e às próprias expensas do Arrematante, caso desejar realizá-la. O Prédio possui infra para instalação de máquina de elevador, e serão de responsabilidade e às próprias expensas do Arrematante, caso desejar realizá-la.

2.2. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas acima (mais informações sobre o(s) bem(ns) poderão ser encontradas nas pastas “Descrição do Bem”, localizadas na(s) página(s) eletrônica(s) de cada lote).

3. HABILITAÇÃO

3.1. Para participar do LANCE o usuário deverá criar sua identidade digital e realizar o cadastro na **Conta Comprova®** (localizada nas páginas eletrônicas de cada lote), ocasião em que inserirá as informações solicitadas pelo portal, ficando, o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito o cadastro, estará automaticamente habilitado para oferecer os seus lances.

4. LANCE ON-LINE

LANCE: R\$ 3.950.000,00 (DOIS MILHÕES NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

- 4.1. O envio de lances *on-line* se dará através do site [<https://mercado.bomvalor.com.br/ctmleiloes/>] ou através das praças dos outros leiloeiros que compõem a Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**.
- 4.2. O arrematante 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.
- 4.3. 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 venda e compra e estará, o arrematante, sujeito a sanções de ordem judicial (a título de perdas e danos).

5. CONDIÇÕES DE VENDA

- 5.1. O(s) imóvel(is) relacionado(s) neste Edital será(ão) **vendido(s) a quem der o 1º (primeiro) lance** na modalidade **“bateu, levou”**.
- 5.2. Os interessados na aquisição do(s) imóvel(is), previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital.
- 5.3. As visitas do(s) imóvel(is) pelos interessados na(s) sua(s) aquisição(ões) deverão ser agendadas com o Leiloeiro acima indicado (através dos canais indicados no item 10.4. abaixo) ou com a equipe de atendimento da Rede Colaborativa **Mercado Bomvalor®**, através dos seguintes meios: whatsapp: (11) 91018-4261 e/ou e-mail: contato@bomvalor.com.br.
- 5.4. A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação são meramente enunciativos, não cabendo, ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas (não lhe sendo possível, em qualquer hipótese, pleitear a desistência da arrematação ou abatimento proporcional do preço).
- 5.5. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is), 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(s) bem(ns).
- 5.6. Todos os débitos incidentes ou que venham a incidir sobre o(s) imóvel(is), até a data da HASTA, serão de exclusiva responsabilidade da VENDEDORA, com exceção dos débitos de consumo (água, luz, gás, etc).
- 5.7. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).
- 5.8. O interessado, se pessoa física menor de 18 anos, só poderá adquirir imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.
- 5.9. 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).
- 5.10. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA para fins de concretização da transação.
- 5.11. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

- 6.1. **À VISTA** - Pagamento total do valor no ato da arrematação, acrescido do valor da comissão do Leiloeiro, conforme itens 4.2 e 7.1 do presente Edital.
- 6.2. **DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da proposta, e o restante mediante em até **05 (cinco) parcelas** com registro de cláusula HIPOTECA OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ao Vendedor, que serão submetidas à análise do Vendedor para aprovação ou recusa.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

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

de comissão.

7.2. A comissão devida ao Leiloeiro Oficial não está inclusa no valor do bem à venda.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA PÚBLICA

8.1. A alienação do(s) imóvel(is) relacionado(s) neste Edital será formalizada por meio de Escritura Pública de Venda e Compra, a qual será lavrada em **até 60 (sessenta) dias** contados da data da arrematação.

8.2. A competente Escritura Pública será firmada com aquele cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição (por cessão de direitos e na forma da lei), com prévia análise e aprovação por parte da VENDEDORA.

8.3. A VENDEDORA se obriga a fornecer, ao arrematante, certidão(ões) atualizada(s) da(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) (com negativa de ônus e alienações); comprovante de pagamento da última parcela do IPTU (cujo pagamento é de sua responsabilidade); Certidão(ões) Negativa(s) de Débito(s), ou Positiva(s) com Efeitos de Negativa(s), de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal e demais certidões exigidas por lei.

8.4. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is), tais como: ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio (quando for o caso), taxas, etc...

8.5. A escolha do tabelião de notas (responsável pela lavratura da Escritura Pública) caberá exclusivamente à VENDEDORA.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Ocorrendo o inadimplemento do pagamento dos valores da arrematação e/ou da comissão do leiloeiro, a venda será imediatamente cancelada e o arrematante deverá pagar, ao Leiloeiro acima indicado, 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, além de multa à **VENDEDORA** no importe de 20% (vinte por cento), também sobre o valor do lance, e estará sujeito às penalidades da lei e de processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

9.2. A falta de utilização, pela VENDEDORA, 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 e/ou oportunidade.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. A posse direta ou indireta do(s) imóvel(is) será transmitida ao arrematante, tão somente, depois de liquidado o pagamento total da arrematação e após a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

10.2. Todas as despesas e encargos relativos a eventuais pendências do(s) imóvel(is), ou ônus (administrativos ou judiciais) que impeçam, ou venham impedir, a transferência da propriedade ao arrematante, quando for o caso, correrão por conta da VENDEDORA.

10.3. Se a rescisão se der por culpa exclusiva do arrematante, este se obriga a pagar, ao Leiloeiro acima nomeado, a comissão indicada no item 7.1. deste edital.

10.4. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. Os usuários são responsáveis por todos os lances registrados em seu nome e estes não podem ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

10.5. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo Telefone/whatsapp (11) [99575-2274], ou por escrito, via *e-mail*: [contato@ctmleiloes.com.br], ao Leiloeiro acima indicado (sediado na [Rua Comendador Miguel Calfat, 128, sala 215, Ed Concept, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP]), ou através do site www.mercado.bomvalor.com.br, o qual é atualizado diariamente.

10.6. As demais condições obedecerão ao que determina o 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 regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

10.7. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de [São Paulo] como competente para dirimir eventual e/ou qualquer questão oriunda do presente **Edital de Venda Direta**, ainda que diverso seja, ou venha a ser, o do arrematante.