

## EDITAL DE LEILÃO *ON-LINE*

### CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA E PAGAMENTO

#### CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

1. Os imóveis serão vendidos em leilão *on-line*, por valor igual ou superior ao lance mínimo, conforme os seguintes itens 1.1 e 1.2:

1.1 **Lance Mínimo:** Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.

1.2 **Lance Inicial:** Os imóveis receberão ofertas a partir do lance inicial e somente serão vendidos, caso o valor seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda, inicialmente de conhecimento apenas do Vendedor e do Leiloeiro Oficial. Serão divulgados com a descrição dos imóveis levados a pregão os Valores de **Lance Inicial** e os interessados somente poderão ofertar lance a partir desses valores. **O Vendedor reserva-se estritamente o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.** A maior oferta condicional será submetida à apreciação do VENDEDOR, que se pronunciará no prazo de até 5 (cinco) dias. Para as ofertas condicionais não aprovadas, caso seja de interesse do proponente, será informado pelo Leiloeiro o valor mínimo estipulado. Em hipótese alguma poderá o proponente ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar lance de valor inferior ao Valor Mínimo de Venda.

2. 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. Os leilões serão realizados por meio eletrônico. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

3. Serão aceitos lances via *internet*, com participação *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. Os interessados ao efetuar o cadastramento deverão ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para participação do leilão somente *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos somente *on-line* não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. O COMPRADOR será responsável por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam locados, arrendados ou dados em comodato. O COMPRADOR

fica ciente de que, na hipótese de arrematar imóvel locado, o VENDEDOR somente lhe transmitirá a posse indireta após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos ao VENDEDOR.

5. O VENDEDOR não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver, cabendo ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental.

6. O VENDEDOR não responde por débitos junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante a construtora e/ou respectivos órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis, serão assumidos pelo COMPRADOR (convém que o interessado realize prévia consulta junto aos referidos órgãos). Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá à unidade condominial" (construção não averbada), o VENDEDOR não se responsabilizará por eventual exigência do Registro de Imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e nem pela averbação da construção. Caberá ao COMPRADOR todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, se for o caso.

7. Os casos expressamente apontados na descrição do imóvel com débitos de tributos, IPTU e despesas condominiais, serão integralmente transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, obrigatoriamente, até a data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

8. Serão de responsabilidade do VENDEDOR, ressalvados os apontamentos expressos neste edital e observado o disposto no parágrafo anterior, todos os impostos, taxas, despesas de condomínio, financiamentos e outros de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel pelo COMPRADOR. A partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, ou seja, a partir do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel, aludidos valores passarão a ser de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, o qual deverá pagá-los em seus vencimentos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

9. O VENDEDOR não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do COMPRADOR.

10. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o VENDEDOR responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em que haja expressa referência, restrição judicial ou outra especificação constante deste edital, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias

eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

11. No ato da arrematação, o COMPRADOR, pessoa física, deverá apresentar RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge quando for o caso, bem como comprovante de residência, certidão de casamento e pacto, se houver, fornecendo cópia dos referidos documentos. Caso o COMPRADOR seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no país. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil. Em caso de pessoa jurídica, além dos documentos pessoais dos representantes, o COMPRADOR deverá apresentar cópia do CNPJ, ato constitutivo da sociedade, última alteração e prova de representação. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público com poderes, em caráter irrevogável e irretroatável, para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

12. O COMPRADOR/ARREMATANTE pagará o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o final valor da venda a título de comissão do leilão, o qual deverá ser quitado à vista e via boleto bancário, após o que, a Leilão Vip providenciará o contato entre VENDEDOR e ARREMATANTE/COMPRADOR para que procedam a apresentação da documentação necessária para a escrituração e ou assinatura do instrumento de compra e venda, mediante pagamento do sinal ou da totalidade da venda.

13. Serão de responsabilidade do COMPRADOR/ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, outorga de escrituras públicas, molumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

14. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos pagamentos efetuados pelo COMPRADOR ou a devolução por insuficiência de fundos, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título de perdas e danos, resolvendo-se de pleno direito o negócio jurídico, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, perdendo automaticamente o COMPRADOR qualquer direito sobre o bem arrematado.

15. A posse do bem será transferida ao COMPRADOR, após a outorga da escritura e ou assinatura do compromisso de venda e compra, que será conduzido diretamente pelas partes VENDEDOR e ARREMATANTE/COMPRADOR, bem como comprovada a compensação bancária do valor do sinal ou da totalidade do arrematante.

16. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR e todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal 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.

17. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas 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 1998.

18. 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.

## **FORMAS DE PAGAMENTO**

### **1. À vista:**

No ato da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou na outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

### **2. Financiamento (desde que esta opção esteja mencionada na descrição do imóvel, CONDIÇÃO DE PAGAMENTO):**

O pagamento dos imóveis poderá ser financiado junto a qualquer Instituição Financeira, a critério exclusivo do arrematante. Independentemente da Instituição Financeira escolhida pelo arrematante, ele tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data do leilão, para concluir o financiamento, liquidar o saldo do arremate e comprovar o registro do contrato de financiamento na matrícula do imóvel. Caso não seja satisfeita essa condição, no prazo acima indicado, a exclusivo critério do vendedor, o negócio será desfeito de pleno direito, por culpa do arrematante, hipótese em que o VENDEDOR fará jus à retenção do preço do sinal.

Para pagamento financiado, a título de sinal, o arrematante deverá efetuar o pagamento da importância mínima equivalente de até 20% (vinte por cento) do valor da arrematação. O valor mínimo pago a título de sinal está sujeito a alterações conforme valor do crédito aprovado pela instituição financeira.

**Obs.: Para todas as condições de pagamento, sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante em até 48 horas após o leilão.**