

## CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO LEILÃO ONLINE

### LEILOEIRA OFICIAL: CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES – JUCESP Nº 661

LEILÃO - O leilão será realizado pela Leiloeira Oficial Sra. Cristiane Borguetti Moraes Lopes – inscrita na JUCESP sob nº 661, LEILÃO EXTRAJUDICIAL do tipo MAIOR LANCE, na modalidade online, dia **09 de agosto de 2022 (terça-feira) à partir das 10h00 (Horário de Brasília/DF)**, pelo site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), objetivando a venda de BENS IMÓVEIS, relacionados e descritos no Anexo I, parte integrante deste Edital.

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 online, encerrando-se, no dia **09 de agosto de 2022 (terça-feira) a partir das 10h00** (horário de Brasília/DF) e, estará a cargo da Leiloeira Oficial Sra. Cristiane Borguetti Moraes Lopes, matriculada na JUCESP sob o n.º 661. Considerar Horário de Brasília/DF, todos os horários informados neste Edital.

**ENDEREÇO DO LEILÃO ELETRÔNICO: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**

### CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

I. Os Imóveis descritos no Anexo I deste Edital serão vendidos um a um, por meio de Leilão online, por valor igual ou superior ao lance mínimo estabelecido para cada imóvel. Será vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo, **CONDICIONADO**, ainda, à análise e aprovação formal da VENDEDORA. Somente a partir daí o proponente passará a ser chamado, para os efeitos deste instrumento, de COMPRADOR;

II. As vendas serão realizadas em caráter “*ad corpus*”, no estado em que se encontram, de tal modo que as áreas descritas nos editais, catálogos e outros meios são meramente enunciativas e as fotos ou mapas apenas ilustrativos, de sorte que não caberá ao COMPRADOR reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos Imóveis apregoados; ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Se houver qualquer divergência de área ou metragem, o COMPRADOR não terá direito a exigir da VENDEDORA:

- A) Nenhum complemento de área ou metragem;
- B) A rescisão ou o cancelamento da venda;
- C) O abatimento do preço de aquisição do imóvel;

Conforme suas respectivas descrições, os Imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas:

- a) Caso o imóvel esteja ocupado pela VENDEDORA, ela se comprometerá a desocupá-lo(s) no prazo estipulado na descrição de cada um dos Imóveis do Anexo I. Contudo, o prazo de desocupação poderá ser prorrogado por um período de até 90 (noventa) dias, a contar da extinção do prazo inicial, a exclusivo critério da VENDEDORA, sem que tal prorrogação seja considerada descumprimento de qualquer dispositivo deste Edital e/ou de outro instrumento, público ou privado, a ser firmado entre as partes, não acarretando qualquer direito do COMPRADOR de exigir o pagamento de indenização, multa e/ou aluguel;
- b) Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação será exclusivamente por conta do COMPRADOR, isentando a Leiloeira e a VENDEDORA de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando a despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.
- c) O imóvel, que tiver penhora(s) decorrente(s) de demanda(s) judicial(is), terá(ão) sua(s) baixa(s) providenciada(s) pela VENDEDORA.

**III. O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda em Leilão. Os lanço(s) do(s) Imóvel(is), independentemente do valor, será(ão) recebido(s) na forma CONDICIONAL e será(ão) submetido(s) à posterior análise e aprovação da VENDEDORA, sendo a resposta dada em 07 (sete) dias úteis da realização do Leilão, podendo ser o prazo prorrogado, a critério e sem aviso prévio pela VENDEDORA, pelo mesmo período.**

Os proponentes, ao aceitarem participar do Leilão, estão sujeitos a ofertarem lanços que serão condicionados à aprovação da VENDEDORA, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação de que estão cientes e plenamente de acordo;

- a) Fica reservado à VENDEDORA o direito de não homologar as vendas e não liberar os Imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza;
- b) Se eventualmente a venda do imóvel não for aprovada, a VENDEDORA está isenta de apresentar qualquer documento de justificativa da recusa, sendo que ficará a critério da Leiloeira encaminhar o aviso de recusa, mediante e-mail no endereço eletrônico informado pelo proponente.

IV. O Arrematante que tiver seu lanço considerado como vencedor declara-se ciente e integralmente de acordo com as condições presente neste Edital.

V. Na hipótese de a VENDEDORA rejeitar o maior lance ofertado, poderá esta, a seu critério, oferecer ao proponente uma contraproposta, que poderá ser aceita ou declinada pelo proponente.

## **1. OBJETO**

1.1. Alienação dos Imóveis relacionados e detalhados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

## **2. PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE**

2.1. Os interessados em participar do Leilão por lances online deverão, a) após efetuar prévio cadastro no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), b) enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostos em mencionado site para obtenção de “login” e “senha”; c) solicitar habilitação para o referido Leilão em até 24 (vinte e quatro) horas antes do seu início, aceitando todas as condições e termos estabelecidos. Para efetuar o cadastramento no site, o interessado deve possuir legitimidade e capacidade para assumir as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital, além de estar com seu CPF/CNPJ em situação regular, perante a Receita Federal, e com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA.

2.2. O acesso identificado e fornecido ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) submete o interessado, de forma irrevogável, às condições de venda e pagamento previstas neste Edital. Os lances poderão ser ofertados pelos itens supramencionado e ainda o Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O valor atribuído para o lance inicial/atual, que corresponde tão somente ao valor inicial do Leilão ou lance ofertado, não caracteriza o preço mínimo de venda do bem. O Site LANCE JÁ, a seu exclusivo critério, poderá não habilitar o interessado, não precisando dar resposta do motivo da não habilitação.

2.3. A VENDEDORA e a Leiloeira poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do Leilão.

2.4. Em 05 (cinco) dias da aprovação da venda, o COMPRADOR deverá apresentar o original e fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos:

I) **se pessoa física:** a) RG e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; b) comprovante de residência; c) certidão de casamento e pacto, se houver; d) ficha cadastral preenchida e assinada;

II) **se pessoa jurídica:** a) CNPJ; b) ato constitutivo da sociedade e última alteração; c) prova de representação; e) RG e CPF dos seus representantes legais f) ficha cadastral preenchida e assinada;

2.4.1. Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir os Imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

2.4.2. A representação por terceiros deverá ser feita com a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público ou particular, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes especiais para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

2.4.3. A VENDEDORA se reserva no direito de solicitar outros documentos para fins de análise cadastral e concretização da transação.

**2.5.** Independentemente do valor e forma de pagamento, a venda estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda, ficando condicionada à aprovação da VENDEDORA.

2.5.1. Após essa análise, ficará facultado à VENDEDORA realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

**2.6.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a inequívoca aceitação pelo COMPRADOR das condições estipuladas neste Edital e em seus Anexos. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal n.º 21.981/32 e suas Alterações, que regula a atividade de Leiloeira Oficial, ou outro que o substitua.

### **3. VISITAÇÃO**

**3.1.** Os lotes/bens poderão ser vistoriados pelos interessados, mediante prévio agendamento no escritório da leiloeira através do email [visitacao@lanceja.com.br](mailto:visitacao@lanceja.com.br). **No email para agendamento da visitação, deverá conter os seguintes dados do interessado: Nome completo do interessado; Número do RG; Número do CPF; Número de telefone; Data de interesse da visitação e horário.** As fotos e descrições dos bens que serão levados à hasta

estão disponíveis no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), sem prejuízo de exposição virtual, ressaltando que as fotos inseridas no site são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação e não serão aceitas desistências.

#### **4. LANÇOS ONLINE**

**4.1.** O envio de lances online se dará exclusivamente através do site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido.

**4.2.** O proponente vencedor, por meio de lance online, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após recebimento de comunicado expresso acerca da homologação e aprovação da venda pela VENDEDORA, para efetuar o pagamento da a) da totalidade do preço ou do sinal do negócio em favor da VENDEDORA, e b) da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda em favor da leiloeira, conforme Edital. No caso do não cumprimento de tais obrigações, no prazo estabelecido, estará o proponente sujeito às sanções legais e as previstas neste Edital.

#### **5. CONDIÇÕES DE VENDA**

5.1 Os Imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos na FORMA CONDICIONAL, a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em Leilão de modo online, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se sempre à VENDEDORA o direito de liberar ou não os Imóveis pelo maior preço alcançado, conforme o disposto nas “Condições e Considerações Preliminares”.

5.1.1. O recebimento de proposta, pelo maior lance, para a arrematação do imóvel, não vincula a VENDEDORA, que poderá recusá-la a seu exclusivo critério.

5.1.2. Fica reservado à VENDEDORA, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, incluir, desdobrar ou reunir os Imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio da Leiloeira. A VENDEDORA se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este Edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

5.1.3. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.

5.2. As vendas e, por conseguinte, a transferência do bem ao arrematante através de Escritura Definitiva de Compra e Venda ficam condicionadas à aprovação da venda propriamente dita e do valor alcançado no pregão por imóvel leilado, por parte da COMITENTE VENDEDORA.

5.3. Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente. Desse modo, os interessados em adquiri-los deverão, previamente à apresentação dos lances, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e verificar os Imóveis *in loco*, pois não poderão alegar, posteriormente, sob qualquer pretexto, desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e/ou localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

5.4. Todos os débitos e obrigações relacionadas aos Imóveis, cujo fato gerador seja posterior à transferência da posse direta ou indireta do imóvel ao COMPRADOR, serão de exclusiva responsabilidade deste.

5.5. Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/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 dos Imóveis.

5.6. 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.

5.7. O pagamento deverá ser feito por meio de TED (transferência eletrônica disponível) à VENDEDORA, em conta bancária a ser informada quando da aprovação da venda no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

6.1. A condição de pagamento prevista nesse edital é somente a vista.

6.2. Não é permitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir Imóveis no Leilão.

6.3. Após o arremate aprovado pela VENDEDORA não cabe arrependimento ao negócio.

## **7. COMISSÃO DA LEILOEIRA**

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

7.2 O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de TED, TEF, Transferência Bancária e/ou PIX, em conta bancária indicada pela Leiloeira.

## **8. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR**

8.1. O COMPRADOR é responsável:

I) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

II) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis, o pagamento do IPTU após a arrematação será por conta do arrematante se for o caso.

III) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

IV) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

V) pelo cancelamento de eventuais ônus do imóvel (como hipotecas, penhoras etc), inclusive na esfera judicial se preciso, assumindo todos os riscos e os custos decorrentes de tal procedimento;

VI) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;

VII) por todas as providências e despesas atinentes à desocupação dos Imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

**8.2.** É dever do COMPRADOR, às suas expensas, tomar as medidas necessárias para obter os alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, caso necessário(s) para a utilização do imóvel.

**8.3.** A critério da VENDEDORA, o COMPRADOR se subrogará nas ações em curso. Eventuais créditos de ações judiciais relativos a período anterior à data do Leilão serão devidos à VENDEDORA. No caso de eventual ação judicial em curso movida pela VENDEDORA para desocupação do imóvel (imissão na posse), o COMPRADOR poderá optar pela a) substituição processual, se possível; b) intervenção na condição de assistente, na condução da ação pela VENDEDORA até final julgamento; ou c) propositura de nova ação, desistindo da anterior, mediante concordância da parte contrária. Todos os custos envolvidos na substituição, intervenção processual ou propositura de nova ação correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

**8.4.** A VENDEDORA é responsável pelo pagamento de todos os tributos, taxas, despesas de condomínio e outras, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao COMPRADOR, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do COMPRADOR. Com o recebimento da posse, ainda que indireta, do imóvel, o COMPRADOR passa a responder, integral e exclusivamente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, abrangendo a) tributos, taxas, contribuição, contas de água, luz e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, b) manutenção, conservação, segurança e medidas necessárias à eventual imissão ou defesa da posse; e c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel, assim como com obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias.

## **9. POSSE DOS IMÓVEIS**

**9.1.** A transmissão da posse do imóvel (direta, se estiver desocupado; ou indireta, se ocupado), pela VENDEDORA, será feita, automaticamente: a) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista.

## **10. FORMALIZAÇÃO DA VENDA**

**10.1.** A alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para os imóveis arrematados à vista.

**10.2.** Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão da leiloeira, independentemente de qualquer notificação ou formalidade. No entanto, caso o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores recebidos, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão da leiloeira.

**10.3.** Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários. **A escolha do Tabelião de Notas, responsável pela lavratura das escrituras públicas, caberá exclusivamente à VENDEDORA.**

## **11. PENALIDADES**

**11.1.** Ocorrendo a sustação do cheque dado em pagamento; devolução por insuficiência de fundos; não pagamento no prazo devido pelo arrematante; desistência ou arrependimento do lance ou proposta; não comparecimento do COMPRADOR para assinatura de qualquer dos documentos relativos à venda do imóvel; ou qualquer outra violação considerada insanável; a VENDEDORA poderá desfazer de imediato a venda, independente de notificação ou qualquer formalidade, ficando o imóvel liberado à venda.

**11.2. O valor correspondente à comissão da leiloeira não será objeto de restituição.**

**11.3.** Poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto Federal n.º 21.981/32.

## **12. DAS RESPONSABILIDADES, GARANTIAS E DECLARAÇÕES DAS PARTES**

**12.1.** Na celebração deste Contrato, declaram as Partes que estão dispostas a cumprir todas as obrigações ora assumidas de boa-fé e com lealdade, tendo tomado todas as medidas legais, administrativas e regulatórias para tanto, garantindo, ainda, que o cumprimento das obrigações de cada uma delas (i) não viola qualquer disposição contida em seus documentos societários, se o caso; (ii) não viola qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais as Partes possam estar vinculadas, (iii) não viola quaisquer outros acordos com outras pessoas ou entidades, incluindo direitos de exclusividade e (iv) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza de terceiros.

**12.2.** Declaram e garantem as Partes que não se encontram compreendidas em nenhuma causa que possa dar lugar a um conflito de interesses.

**12.3.** O ARREMATANTE declara e garante que todos os fundos utilizados para pagamento desta transação não são oriundos de, ou não constituem, direta ou indiretamente, produto de qualquer atividade ilícita sob a perspectiva das leis anti-lavagem de dinheiro do Brasil.

## **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1.** A documentação dos Imóveis estará à disposição dos interessados no site “[www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)”.

**13.2. Os lanços ofertados são irrevogáveis.** O Usuário/interessado é responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lanços não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**13.3.** O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características dos Imóveis adquiridos, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação(ões) de benfeitorias existentes junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, sendo de sua responsabilidade a regularização, perante ao CRI, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, e de eventuais ônus.

**13.4.** A posse direta ou indireta dos Imóveis será transmitida aos arrematantes, depois de liquidado o pagamento total do preço, ficando condicionada também aos eventuais prazos de desocupação previstos no Anexo I deste Edital, bem como, à quitação da comissão da Leiloeira.

**13.5.** O site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) poderá cancelar qualquer lance a seu único e exclusivo critério, sempre que não houver possibilidade de autenticar a identidade do interessado no Leilão, ou ainda caso o interessado descumpra qualquer regra disposta no Edital, condições de venda e regulamento geral do Leilão.

**13.6.** O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do lance efetuado, poderá(ão) ser permanentemente impedido(s) de participar(em) de quaisquer outros leilões no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), além de ficar sujeito às penalidades cabíveis, dispostas no Edital, condições de venda, legislação vigente e regulamento geral do Leilão.

**13.7.** A VENDEDORA e a Leiloeira não se responsabilizam, em hipótese alguma, sob quaisquer circunstâncias, por eventuais prejuízos decorrentes de falhas técnicas, operacionais, falhas de estrutura de comunicação ou de acesso ao sistema do Leilão, que impossibilitem ou dificultem a participação do usuário, não garantindo a manutenção constante e ininterrupta dos serviços, estando o sistema sujeito à interferência de fatores externos. Em casos de queda decorrente de problemas no provedor e/ou servidor (es) que impeçam o encerramento do Leilão, reservam-se a VENDEDORA e a Leiloeira Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento mediante comunicado no site “[www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)”.

**13.8.** Nesse caso, nada poderá ser exigido, seja a título que for, tais como perdas e danos, lucros cessantes ou indenização de qualquer natureza, da VENDEDORA, da Leiloeira e do site Lance Já.

**13.9.** As notas de venda em Leilão dos lotes arrematados serão enviadas aos arrematantes somente após a liberação por parte da VENDEDORA.

**13.10.** Integra o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os anexos “I - Descrição dos Imóveis”

**13.11.** Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo telefone n.º 55 (11) 4426-5064, ou por escrito, através do e-mail [atendimento@lanceja.com.br](mailto:atendimento@lanceja.com.br).

**13.12.** A leiloeira é meramente mandatária da VENDEDORA não se responsabilizando em hipótese alguma pela procedência e evicção dos bens colocados em Leilão.

**13.13.** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal n.º 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações, que regula as atividades de Leiloeira Oficial.

**13.14.** Os casos omissos serão regidos pela legislação brasileira pertinente.

#### **14. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**14.1.** O não exercício, pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

14.2 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Observação: Reservamo-nos o direito a correção de possíveis erros de digitação.

## ANEXO I

LOTE	DESCRIÇÃO
01	<p><b>Apartamento nº B-04, do tipo "B", localizado no térreo do "Edifício Fernanda", Bloco 10, do "Condomínio Residencial Parque São Rafael", situado na Rua Santo André Avelino nº 303, Parque São Rafael, São Paulo/SP, com Área Privativa de 63,075 m<sup>2</sup>; Área Comum de 7,220 m<sup>2</sup> e Área Total de 70,295m<sup>2</sup>, e 01 (uma) Vaga de Garagem pertencente a Matrícula nº 279.304 do 9º Cartório de Registro de Imóvel de São Paulo/SP, que assim se descreve:</b> Apartamento nº B-04, do Tipo "B" localizado no térreo do "Edifício Fernanda", Bloco 10, do "Condomínio Residencial Parque São Rafael", situado na Rua Santo André Avelino nº 303, no Distrito de Itaquera, contendo uma área privativa de 63,075m<sup>2</sup>, área comum de 7,220m<sup>2</sup>, área total de 70,295m<sup>2</sup>, e uma fração ideal de terreno de 0,498%, estando incluído o direito ao uso de uma das vagas para auto estacionamento do condomínio. Contribuinte: 253.020.0085-5 (maior área).</p> <p><b>Av. 02 –</b> Para constar que o imóvel objeto desta matrícula é tributado atualmente através do Contribuinte nº 253.020.0212-2. Imóvel vendido em caráter "<i>Ad Corpus</i>", no estado em que se encontra, todo reparo (preventivo ou corretivo) e regularização documental necessária, inclusive matrícula e cadastro municipal, será de responsabilidade do Comprador.</p> <p><b>Lanço Inicial no valor de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).</b></p>

**02**

**Imóvel Residencial - Residência 02 do empreendimento denominado "Residencial Botucatu", com entrada pelo nº 96 da Rua Botucatu, Jardim Progresso, Santo André/SP, com Área Privativa e ao mesmo tempo Área Comum de 111,82m<sup>2</sup>, e 02 (duas) Vagas de Garagem.** pertencente a **Matrícula nº 120.607 do 1º Cartório de Registro de Imóvel de Santo André/SP**, que assim se descreve: Residência 02 do empreendimento denominado "Residencial Botucatu", com entrada pelo nº 96 da Rua Botucatu. Possui uma área privativa e ao mesmo tempo total construída de 111,82m<sup>2</sup>. Corresponde a esta unidade uma fração ideal do todo do terreno e partes comuns igual a 0,50 ou 50,00% ou ainda, 83,475m<sup>2</sup>. O terreno ocupado pela edificação é de 51,97m<sup>2</sup>. A esta residência cabe com exclusividade, a área livre descoberta nos fundos, destinada a quintal, abrangendo, 13,12m<sup>2</sup>. Confronta pela frente com a área livre comum descoberta frontal, recuo da edificação com relação à referida via pública; pelo lado direito confronta com a parte do lote nº 04 prédio nº 92 da Rua Botucatu, pelo lado esquerdo confronta com a residência 01, e pelos fundos, confronta com o recuo da edificação em relação ao lote nº 15-A prédio nº 278 da Rua Juquiá e lote nº 16-B prédio nº 286 da Rua Juquiá. O Residencial Botucatu foi construído em um terreno constituído pelo lote nº 05-B, da quadra nº 08, na Vila Bela Vista, com área de 166,95m<sup>2</sup>, descrito e caracterizado na Matrícula nº 65.702. Imóvel vendido em caráter "Ad Corpus", no estado em que se encontra, todo reparo (preventivo ou corretivo) e regularização documental necessária, inclusive matrícula e cadastro municipal, será de responsabilidade do Comprador.

**Lanço Inicial no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**