

EDITAL DE LEILÃO DE BENS IMÓVEIS

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA, associação Privada, com sede na Rua Capitão Antônio Parada, n.º 86, Centro - Piedade/SP, CEP 18.170-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.968.170/0001-06, doravante denominada “VENDEDORA”, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto leilão do tipo "MAIOR LANÇO OU OFERTA", para alienação dos imóveis de sua propriedade (“Imóveis/Vagas de Garagem”), 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 concomitantemente com o leilão de modo presencial, no dia **26 de fevereiro de 2025 (quarta-feira) a partir das 18h30**, a cargo do Leiloeiro Oficial, **MARCELO MUSA MORAIS**, Matriculado na JUCESP sob o n.º 1072, com escritório de apoio na Rua Laura, nº 138 – Centro - CEP: 09040-240 - Santo André/SP, telefones: (11) 4426-5064, e **site “www.lanceja.com.br”**. Considerar Horário de Brasília/DF todos os horários informados neste Edital.

LOCAL DO LEILÃO PRESENCIAL: Dr. Campos Salles, n.º 86, Centro - Piedade/SP.

PLATAFORMA ONLINE: 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 simultâneo (online e presencial), por valor igual ou superior ao lance mínimo estabelecido para cada imóvel/vaga. **Eventual arrematação será limitada aos condôminos do edifício onde se localizam as vagas de garagens.** Será vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo.

II – As vendas serão realizadas em caráter “*ad corpus*”, no estado em que se encontram, as áreas descritas nos editais, catálogos e outros meios são meramente enunciativas e as fotos e/ou mapas apenas ilustrativos, de sorte que não caberá ao COMPRADOR 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/vaga;

a) Sem embargo da responsabilidade por eventuais ônus/gravames existentes nos imóveis, caberá à VENDEDORA a regularização das, desde que estejam mencionadas na descrição dos imóveis no Anexo I. A VENDEDORA declara que está empregando seus melhores esforços para providenciar as averbações necessárias e que não há prazo determinado para regularizá-las:

i.- O imóvel, que tiver penhora(s) e quaisquer outros ônus registrados em matrícula decorrente(s) de demanda(s) judicial(is), A VENDEDORA ficará responsável em outorgar a documentação necessária para que o ARREMATANTE providencie as baixas necessárias.

b) - O Arrematante, que tiver seu lanço considerado como vencedor, declara-se ciente e integralmente de acordo com suas condições, presente neste Edital de Leilão.

c)- Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a regularização de área, matrícula, à transferência de imóvel/vaga para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que porventura possam ocorrer.

d) - Os Bens (Lotes) serão vendidos "Ad Corpus" no estado em que se encontram, livre de débitos até a data da arrematação, sendo que as áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são

meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

e) - A descrição referente aos lotes (Bens imóveis) são meramente orientativas, sendo que, eventuais falhas na mesma não constituirão motivos para desistência da compra do referido lote (bem), uma vez que foi liberada e realizada a verificação do estado dos mesmos. Impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirão ou não sobre a arrematação serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s).

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto desta licitação a Alienação de bens imóveis/vagas, através de LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE SIMULTÂNEO, que objetiva vender exclusivo para proprietários do prédio os bens descritos, com suas características e especificações, locais, preços mínimos fixados, conforme discriminado no ANEXO I, que faz parte integrante deste Edital.

2. PARTICIPAÇÃO PRESENCIAL E ONLINE NO LEILÃO

2.1 Para participar do leilão de modo presencial, basta ao interessado comparecer ao local do leilão, no dia e hora indicados neste Edital, portando a documentação exigida.

2.2. Os interessados em participar do leilão por lanços online deverão, a) após efetuar prévio cadastro no site 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 01 hora 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. O acesso identificado e fornecido ao site www.lanceja.com.br submete o interessado, de forma irretratável, às condições de venda e pagamento previstas neste Edital. Os lanços

poderão ser ofertados pelo site 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. Os lances serão recebidos em igualdade de condições para com o participante presencial. 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 COMITENTE, o LEILOEIRO e a PLATAFORMA LANCE JÁ poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

2.4. Não caberá responsabilidade a COMITENTE, o LEILOEIRO e a PLATAFORMA LANCE JÁ por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócios e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou danos no equipamento do usuário causados por falhas de sistema, servidor ou internet; bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante acesso, utilização ou navegação no site ou durante a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

2.5. A pessoa que estiver no dia, horário e local do Leilão, independentemente de estar cadastrado ou não, fica ciente que poderá ter sua imagem e som gravados, pois o simples fato de estar presente no leilão já autoriza tais gravações.

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.

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

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, que regula a atividade de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

3. VISITAÇÃO

3.1. Os lotes/bens poderão ser vistoriados pelos interessados a partir da liberação do leilão. As fotos e descrições dos bens que serão levados à hasta estão disponíveis no site 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 lanços online se dará exclusivamente através do website www.lanceja.com.br, 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 referido leilão.

4.2. O proponente vencedor, por meio de lance online, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após o encerramento do leilão, para efetuar o pagamento da totalidade do preço em favor da VENDEDORA, e da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda em favor do leiloeiro, somente à vista 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 a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo simultâneo (online e presencial), obedecidas às condições deste Edital.

5.1.1. Fica reservado à VENDEDORA, 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. 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.

5.1.2. 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. 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 previamente e rigorosamente analisadas pelos interessados.

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

5.4. 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, não sendo aplicável nenhum tipo de regularização do imóvel ou responsabilidade à VENDEDORA

5.5. 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.

5.5.1. Apenas serão recebidos e analisados os lances realizados através do leiloeiro responsável pela condução do leilão. Lances ou propostas recebidas após esse período ou por outros meios de comunicação serão desconsiderados pela VENDEDORA.

5.6. O pagamento deverá ser feito por meio de TED (transferência eletrônica disponível), à VENDEDORA, em conta bancária a ser informada.

6. CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTOS

6.1. O pagamento será somente à 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 não cabe arrependimento ao negócio.

7. COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do pagamento total do preço, 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.

7.2 O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de TED, PIX ou transferência Eletrônica em conta bancária indicada pelo Leiloeiro, somente à vista.

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;

III) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal” e eventualmente constar construções não averbadas, cabe ao COMPRADOR concluir a regularização perante o 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, inclusive na esfera judicial se preciso, assumindo todos os riscos e os custos decorrentes de tal procedimento, sempre com o apoio da Vendedora no tocante ao fornecimento de documentações que sejam de sua responsabilidade;

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

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

VIII) compradores assumem os riscos, desmembramentos, passivos ambientais e demais entraves de qualquer natureza que, eventualmente, não constem no presente edital em razão de desconhecimento da VENDEDORA.

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, se for o caso.

8.3. A VENDEDORA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo, ou por passivos de caráter ambiental, ainda que tenham origem anterior à data da realização do leilão. Se a VENDEDORA, por acaso, for responsabilizada em qualquer esfera (criminal, administrativa e/ou cível) em razão de tais passivos, o COMPRADOR deverá substituir a VENDEDORA no polo passivo dos processos e, se for o caso, indenizar a VENDEDORA de eventuais prejuízos sofridos. Em hipótese alguma, o COMPRADOR poderá reclamar da VENDEDORA a) abatimento no preço, b) cancelamento/rescisão da venda ou c) indenização decorrente de tais questões.

8.4. Os valores de IPTU do exercício vigente, na hipótese de terem sido pagos pela VENDEDORA em cota única, serão rateados com o COMPRADOR proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do

ingresso do COMPRADOR na posse do imóvel. A parte que cabe ao COMPRADOR deverá ser paga via transferência bancária em conta informada pela VENDEDORA até a data de assinatura do instrumento.

8.5. A critério da VENDEDORA, o COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso. Eventuais créditos de ações judiciais relativos ao 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.

8.6. 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 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, o COMPRADOR passa a responder, integral e exclusivamente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, abrangendo a) tributos, taxas, contribuição, 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.

8.7. Declara o COMPRADOR possuir os recursos financeiros necessários para o pagamento do Preço do arremate ou garante que estes serão captados junto ao mercado financeiro e/ou investidores, por meio de operações estruturadas, sendo certo que todos os recursos financeiros possuirão origem comprovada observados os termos determinados pela legislação específica aplicável.

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,.

11.3. 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 do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou formalidade.

11.4. Poderá ocorrer, a critério da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação, sendo devolvido ao comprador os valores nominais pagos pela aquisição do imóvel.

11.5. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o COMPRADOR, 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 expressa por parte da VENDEDORA.

11.6. A VENDEDORA se obriga a fornecer aos Arrematantes ficha de matrícula dos Imóveis, segundo descrito no Anexo I deste Edital.

11.7. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Imóveis, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, regularização de área, 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.

11.8. O ARREMATANTE, quando da concretização da arrematação, terá o prazo de ATÉ 90 (noventa) dias, após a lavratura da escritura de compra e venda, para efetuar as transferências devidas juntos aos órgãos públicos (IPTU, INCRA etc.) e respectivas concessionárias (gás, água, energia, etc.), sob pena de multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em favor da comitente VENDEDORA.

11. PENALIDADES

11.1. No caso de descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação sanável prevista neste Edital, a VENDEDORA notificará o COMPRADOR, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da notificação, cumprir a obrigação e a pagar multa moratória ora estabelecida no valor equivalente a 10% (dez por cento) do preço de arremate, atualizado pela variação do IGPM-FGV.

11.2. Não cumprida a obrigação no prazo supramencionado, a VENDEDORA poderá, a seu critério, considerar o negócio terminado, de tal modo que o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, liberando-o para venda.

11.3. Ocorrendo o não pagamento no prazo devido pelo arrematante, desistência ou arrependimento do lanço 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.

11.4. Ocorrendo as hipóteses previstas nas cláusulas 11.2 e 11.3, o COMPRADOR arcará com o pagamento de a) multa à VENDEDORA de 20% (vinte por cento), do valor do arremate, e b) a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), ambos incidentes sobre o valor do arremate devidamente atualizado pela variação do IGPM/FGV até o efetivo pagamento, que poderá ser cobrado pela via executiva, como dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 786 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes apurados, e das implicações de ordem criminal (art. 171, VI, do Código Penal).

11.5. A diferença será devolvida ao COMPRADOR em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da restituição amigável da posse do imóvel.

11.6. O valor correspondente à comissão do leiloeiro não será objeto de restituição.

11.7. Poderá o Leiloeiro 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.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O COMITENTE, O LEILOEIRO e a LANCE JÁ poderão introduzir aditamentos, modificações ou revisões no presente Edital.

13.2. A documentação dos Imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório do Leiloeiro e no site “www.lanceja.com.br”.

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

13.4. 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 o CRI, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, e de eventuais ônus.

13.5. A Escritura Pública definitiva de compra e venda do imóvel será outorgada ao COMPRADOR, desde que o Preço tenha sido integralmente pago e as matrículas dos imóveis estejam totalmente regularizadas, com as necessárias averbações/registros relacionadas nas descrições dos Lotes, conforme Anexo I deste Edital.

13.6. O site 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.

13.7. O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do lance efetuado, será(ão) permanentemente impedido(s) de participar(em) de quaisquer outros leilões no site www.lanceja.com.br, além de ficar sujeito às penalidades cabíveis, dispostas no Edital, condições de venda, legislação vigente e regulamento geral do leilão.

13.8. A VENDEDORA e o Leiloeiro 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 o Leiloeiro Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento mediante comunicado no site “www.lanceja.com.br”.

13.8.1. 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, do Leiloeiro 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 quanto aos bens levados a leilão deverão ser solicitados por escrito, através do e-mail atendimento@lanceja.com.br, bem como dúvidas pertinentes ao edital de leilão através dos telefones 55 (11) 4426-5064 / 2988-6929

13.12. O leiloeiro é meramente mandatário 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 Leiloeiro 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 Piedade/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Obs.: Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação.

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 01 – Vaga de garagem G1 sob nº 11, pertencente a matrícula sob nº 26.036 do Serviço de Registro de Imóveis de Piedade/SP, que assim se descreve: Imóvel: Unidade autônoma - VAGA DE GARAGEM G1-11, do denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA, situado na Rua Capitão Antonio Parada, n. 86, esquina com a Rua Dr. Campos Salles, nesta cidade e comarca de PIEDADE, contendo uma área privativa de 13,23 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00105% da área real total do edifício com as seguintes divisas e confrontações: "mede em reta 2,78m de frente para a área de circulação do lado direito (de quem olha da área de circulação para a referida vaga), mede em reta 4,76m, onde confronta com a área de circulação; do lado esquerdo (de quem olha da área de circulação para a referida vaga), mede 4,76m, onde confronta com a vaga G1-12; e nos fundos mede 2,78m, onde confronta com a área de circulação. Inscrição cadastral: perante a Prefeitura Municipal desta cidade sob o n. 02.0003.0323.01.41.94. Venda "*Ad Corpus*" no estado em que se encontra.

Lance Inicial: R\$ 50,000,00 (cinquenta mil reais).

LOTE 02 – Vaga de garagem G2 sob nº 21, pertencente a matrícula sob nº 26.046 do Serviço de Registro de Imóveis de Piedade/SP, que assim se descreve: Imóvel: Unidade autônoma - VAGA DE GARAGEM G2-21, do denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA, situado na Rua Capitão Antonio Parada, n. 86, esquina com, a Rua Dr. Campos Salles, nesta cidade e comarca de PIEDADE, contendo uma área privativa de 12,70 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00101% da área real total do edifício, com as seguintes divisas e confrontações: "mede em reta 2,68m de frente para a área de circulação; do lado direito (de quem olha da área de circulação para a referida vaga), mede em reta 4,74m, onde confronta com a área de circulação; do lado esquerdo (de quem olha da área de circulação para a referida vaga), mede 4,74m, onde confronta com a vaga G2-20; e nos fundos mede 2,68m, onde

confronta com a área de circulação, encerrando a descrição com área de 12,70 metros quadrados". Inscrição cadastral: perante a Prefeitura Municipal desta cidade sob o n. 02.0003.0323.01.52.94. Venda "*Ad Corpus*" no estado em que se encontra.

Lance Inicial: R\$ 50,000,00 (cinquenta mil reais).

LOTE 03 – Vaga de garagem G3 sob nº 45, pertencente a matrícula sob nº 26.070 do Serviço de Registro de Imóveis de Piedade/SP, que assim se descreve: Imóvel: Unidade autônoma - VAGA DE GARAGEM G3-45, do denominado "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA, situado na Rua Capitão Antonio Parada, n. 86, esquina com a Rua Dr. Campos: Salles, nesta cidade e comarca de PIEDADE, contendo uma área privativa de 12,42 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00098% da área real total do edifício, com as seguintes divisas e confrontações: "mede em reta 2,61m de frente para a área de circulação; do lado direito (de quem olha da área de circulação para a referida vaga), mede em reta 4,76m, onde confronta com a área de circulação; do lado esquerdo (de quem olha da área de circulação para a referida vaga), mede 4,76m, onde confronta com a vaga G3-44; e nos fundos mede 2,61m, onde confronta com a caixa de escada e elevador, encerrando a descrição com área de 12,42 metros quadrados". Inscrição cadastral: perante a Prefeitura Municipal desta cidade sob o n. 02.0003.0323.01.76.94. Venda "*Ad Corpus*" no estado em que se encontra.

Lance Inicial: R\$ 50,000,00 (cinquenta mil reais).

LOTE 04 – Direito de uso sobre a vaga de garagem G-3 DUPLA sob nºs 64 e 65, com 11,38 mts² e 11,88 mts², respectivamente, sem matrícula específica, criadas após a especificação de condomínio, cuja metragem se insere na das áreas de uso comum do Edifício, inclusive para cobrança do IPTU proporcional, e serão transmitidos por instrumento de concessão de uso; Venda "*Ad Corpus*" no estado em que se encontra.

Lance Inicial: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).