EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS ONLINE

SANDRA REGINA LEITE DE FREITAS, inscrita no CPF sob nº 183.718.268-00, **DULIO PAULO DE FREITAS**, inscrito no CPF sob nº 127.799.338-60, e **LUIZ GUILHERME LEITE BECKER FLEURY MARTINS**, inscrito no CPF sob nº 166.175.318-33, doravante denominados “VENDEDORES”, 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”), 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 **11 de abril de 2025 a partir das 10h**, a cargo do Leiloeiro Oficial, Bruno Agnello Pegoraro, matriculado na JUCESP sob o n.º 763, com escritório de apoio na Rua Laura, nº 138 – Centro - CEP: 09040-240 - Santo André/SP, telefone: 4426-5064, e site “**www.lanceja.com.br**”. Considerar Horário de Brasília/DF todos os horários informados neste Edital.

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 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 do VENDEDOR**. Somente a partir daí o proponente passará a ser chamado, para os efeitos deste instrumento, de COMPRADOR;

II – A(s) venda(s) será(ão) realizada(s) em caráter “*ad corpus*”, no estado em que se encontra(m), a(s) área(s) descrita(s) no(s) edital(is), catálogo(s) e outros meios são meramente enunciativas e as fotos 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 do VENDEDOR:

- a) nenhum complemento de área ou metragem,
- b) a rescisão ou o cancelamento da venda;
- c) o abatimento do preço de aquisição do imóvel;

III - Conforme suas respectivas descrições, o(s) Imóvel(is) poderá(ão) estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas:

a) Caso o imóvel esteja ocupado pelo VENDEDOR, ela se comprometerá a desocupá-lo(s) no prazo estipulado na descrição de cada um dos Imóveis do Anexo.

b) Contudo, o prazo de desocupação poderá ser prorrogado por um período de 90 (noventa) dias, a contar da extinção do prazo inicial, a exclusivo critério do VENDEDOR, 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;

c) Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação será exclusivamente por conta do COMPRADOR, isentando o Leiloeiro e o VENDEDOR 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.

IV - O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda do bem em leilão. Os lances vencedores dos Imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e aprovação do VENDEDOR, cuja resposta será dada em até 05 (cinco) dias úteis da realização do leilão:

a) Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação do VENDEDOR, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo;

b) Fica reservado ao VENDEDOR 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;

c) Se eventualmente a venda do imóvel não for aprovada, o VENDEDOR está isenta de apresentar qualquer documento de justificativa da recusa, sendo que ficará a critério do Leiloeiro encaminhar o aviso de recusa, mediante e-mail no endereço eletrônico informado pelo proponente.

d) Sem embargo da responsabilidade por eventuais ônus/gravames existentes nos imóveis, caberá ao VENDEDOR a regularização das peculiaridades descritas nos itens "I" e "II" abaixo, desde que estejam mencionadas na descrição dos imóveis no Anexo I. O VENDEDOR declara que está empregando seus melhores esforços para providenciar as averbações necessárias e que não há prazo determinado para regularizá-las:

I - O VENDEDOR ficará responsável em outorgar a documentação necessária para que o ARREMATANTE providencie as respectivas averbações;

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

III - O Arrematante, que tiver seu lance considerado como vencedor, declara-se ciente e integralmente de acordo com o Edital de Leilão.

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

V - 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 este objeto a Alienação de bens imóveis, através de LEILÃO PÚBLICO, que objetiva vender a terceiros interessados 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 ONLINE NO LEILÃO

2.1. Para participar do leilão os interessados 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 24 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. O acesso identificado e fornecido ao site www.lanceja.com.br submete o interessado, de forma irrevogável, às condições de venda e pagamento previstas neste Edital. Os lances 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. O Site LANCE JÁ, a seu exclusivo critério, poderá não habilitar o interessado, não precisando dar resposta do motivo da não habilitação.

2.2. O 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.

2.3. Não caberá responsabilidade ao COMITENTE, ao 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.

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.

2.3.1. 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.

2.3.2. O VENDEDOR se reserva no direito de solicitar outros documentos para fins de análise cadastral e concretização da transação.

2.4. 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 mediante prévio agendamento no escritório do leiloeiro através do e-mail: visitacao@lanceja.com.br. 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 lanço inicial e o incremento mínimo estabelecido.

4.2. O proponente vencedor, por meio de lanço online, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas, após recebimento de comunicado expresso acerca da homologação e aprovação da venda pelo VENDEDOR, para efetuar o pagamento da a) totalidade do preço ou do sinal do negócio em favor do VENDEDOR, e b) 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 na forma condicional, a quem maior lanço oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo online, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se sempre ao VENDEDOR o direito de liberar ou não os Imóveis pelo maior preço alcançado, conforme o disposto nas “Considerações e Condições Preliminares”.

5.1.1. 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. O VENDEDOR 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.

5.2. Os Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalente. Desse modo, os interessados em adquiri-los deverão, previamente à apresentação dos lanços, 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 no edital 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 direta ou indireta 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 ao VENDEDOR.

5.5. Os lanços serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital. Somente serão aceitos lanços realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.6. O pagamento deverá ser feito por meio de TED (transferência eletrônica disponível), e/ou PIX, em conta bancária a ser informada quando da aprovação da venda.

6. CONDIÇÕES E FORMAS DE PAGAMENTOS

6.1. O pagamento somente à vista.

6.2. PAGAMENTO À VISTA, em 24 (vinte e quatro) horas, após o comunicado da aprovação da venda.

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

6.4. Após o arremate aprovado pelo VENDEDOR não cabe arrependimento ao negócio.

6.5. Todos os valores serão creditados na conta corrente do leiloeiro, que os dados serão informados, quando da aprovação dos lances.

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) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA etc.;

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

III) 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;

IV) 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;

V) 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;

VI) 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 do VENDEDOR no tocante ao fornecimento de documentações que sejam de sua responsabilidade;

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

VIII) 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;

IX) Os compradores assumem os riscos, desapropriação, desmembramentos, passivos ambientais e demais entraves de qualquer natureza que, eventualmente, não constem no presente edital em razão de desconhecimento do VENDEDOR.

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. O VENDEDOR 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 o VENDEDOR, por acaso, for responsabilizado em qualquer esfera (criminal, administrativa e/ou cível) em razão de tais passivos, o COMPRADOR deverá substituir O VENDEDOR no polo passivo dos processos e, se for o caso, indenizar O VENDEDOR de eventuais prejuízos sofridos. Em hipótese alguma, o COMPRADOR poderá reclamar do VENDEDOR a) abatimento no preço, b) cancelamento/rescisão da venda ou c) indenização decorrente de tais questões.

8.4. Os valores de IPTU ou ITR do exercício vigente, na hipótese de terem sido pagos pelo VENDEDOR em cota única, serão rateados com o COMPRADOR proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel. A parte que cabe ao COMPRADOR deverá ser paga via transferência bancária em conta informada pelo VENDEDOR.

8.5. A critério do VENDEDOR, o COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso. Eventuais créditos de ações judiciais relativos ao período anterior à data do leilão serão devidos ao VENDEDOR. No caso de eventual ação judicial em curso movida pelo VENDEDOR 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 pelo VENDEDOR

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. O VENDEDOR 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, laudêmos, 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. Na hipótese de o VENDEDOR incorrer em quaisquer das despesas mencionadas na segunda parte do item anterior, o COMPRADOR deverá efetuar o devido ressarcimento, acrescido de correção monetária pelo IPCA e juros de mora de 1% ao mês, desde o pagamento da despesa até o efetivo reembolso.

9. POSSE DOS IMÓVEIS

9.1 A transmissão da posse do imóvel (direta, se estiver desocupado; ou indireta, se ocupado), pelo VENDEDOR, será feita, automaticamente: a) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista; b) nos casos em que o imóvel permanecerá locado pelo tempo previsto em edital, a posse permanecerá do VENDEDOR e, a partir do pagamento integral do arremate será devido ao COMPRADOR os pagamentos de aluguéis.

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 no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, com exceção dos imóveis com regularizações que são de responsabilidade do Comitente Vendedor.

10.2. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério do VENDEDOR, 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. 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 do leiloeiro.

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

10.4 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 do VENDEDOR.

10.5 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 ao VENDEDOR.

11 PENALIDADES

11.1 No caso de descumprimento pelo COMPRADOR de qualquer obrigação sanável prevista neste Edital, o VENDEDOR notificará o COMPRADOR, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento da notificação, cumprir a obrigação.

11.2 Não cumprida a obrigação no prazo supramencionado, o VENDEDOR 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; o VENDEDOR 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 12.2 e 12.3, o COMPRADOR arcará com o pagamento de a) multa ao VENDEDOR 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 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.

13.4 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 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 do Leiloeiro.

13.6 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.

13.7 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.

13.8 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.

13.9 O VENDEDOR, A LANCE JÁ 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 O VENDEDOR e o Leiloeiro Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento mediante comunicado no site "www.lanceja.com.br".

13.10 Nesse caso, nada poderá ser exigido, seja a título que for, tais como perdas e danos, lucros cessantes ou indenização de qualquer natureza, do VENDEDOR, do Leiloeiro e do site Lance Já.

13.11 As notas de venda em leilão dos lotes arrematados serão enviadas aos arrematantes somente após a liberação por parte do VENDEDOR.

13.12 Integra o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, o Anexo “I” – Descrição dos Imóveis”.

13.13 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) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929

13.14 O leiloeiro é meramente mandatário do VENDEDOR não se responsabilizando em hipótese alguma pela procedência e evicção dos bens colocados em leilão.

13.15 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.

13.16 Os casos omissos serão regidos pela legislação brasileira pertinente.

14 DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, 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.

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

ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 01 – Imóvel da Matrícula sob nº 257.177 pertencente ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que assim se descreve: IMÓVEL: Um prédio situado na Rua Estilac, nº 46, constituído pelo lote nº 81 da quadra nº 3, na Vila Marte, no bairro Moinho Velho, no 18º Subdistrito - Ipiranga, localizado no lado par, distante 111,00m da esquina da Rua Isonzo, medindo 9,00m de frente para a referida Rua Estilac, por 28,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, ou seja, 9,00m, confrontando de ambos os lados e nos fundos com propriedades de Guilherme Fongaro, encerrando a área de 252,00m². Contribuinte: 049.201.0014-0. **Av. 02 – ALTERAÇÃO DE NÚMERO PREDIAL:** Para constar que o objeto desta matrícula, atualmente é lançado pelos nºs 236 e 244 da referida via pública. **Venda "Ad Corpus" no estado em que se encontra. Lance Inicial: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).**