

LEILÃO DE IMÓVEL - VENDA DIRETA

O proprietário, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, torna público, que venderá em **leilão** do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA em VENDA DIRETA/ALIENAÇÃO PARTICULAR", o imóvel de sua propriedade, relacionado no anúncio do respectivo lote, através do site www.winleiloes.com.br, parte integrante deste Edital, e estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr. **PAULO EDUARDO LOPES RODRIGUES DE SOUZA**, matriculado na JUCESP sob nº 868, com escritório à Rua Benedito Climério de Santana, 373 - Várzea do Palácio, Guarulhos - SP, 07034-080.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

1. **LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site: www.winleiloes.com.br.
2. **OBJETO:** A alienação do(s) imóvel(is) relacionado no anúncio do respectivo lote, através do site www.winleiloes.com.br, parte integrante deste Edital.
3. **DATA DO LEILÃO:** O leilão terá início a partir da disponibilização do imóvel no site, ocasião em que será aberto o período para recebimento de propostas *on-line*, encerrando-se na data e horário indicados no respectivo lote, por meio do site www.winleiloes.com.br, o qual integra o presente Edital para todos os fins. Serão aceitas propostas até o momento do encerramento previsto para cada lote, podendo o prazo de recebimento ser prorrogado ou renovado, a critério do Comitente ou do Leiloeiro.
4. **CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:**
 5. **Arremate:** Somente à vista, no ato da assinatura da Ata e Recibo de Arrematação.
 6. **Comissão:** Além do valor da arrematação, o comprador também deverá pagar ao Leiloeiro o valor correspondente a **6% a título de comissão**, no prazo de **até 3 dias úteis**, contados do aceite da proposta pelo proprietário, BB Consórcios, diretamente na conta indicada pelo Leiloeiro. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá seguir as instruções de pagamento constantes na Ata e no Recibo de Arrematação.
 7. **LANCES:** Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.winleiloes.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão através do site ou por outro meio idôneo, respeitado o lance/proposta mínimo e o incremento estabelecido. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances/propostas. Somente serão aceitos, lances/propostas realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato. Outros documentos poderão ser solicitados pelo vendedor, para fins de concretização da transação.

8. CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel relacionado no anúncio do respectivo lote, através do site www.winleiloes.com.br será vendido, a quem maior lance/proposta oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o vendedor, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do vendedor. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O vendedor, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, após o término do leilão, anunciará a decisão.

9. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental e registral em que o imóvel se encontra, sendo que as áreas mencionadas neste edital são meramente enunciativas, assim como as fotografias divulgadas, que possuem caráter exclusivamente ilustrativo.

Eventual regularização de áreas de terreno e/ou construídas, bem como de logradouro, numeração predial, cadastro imobiliário e demais aspectos perante a Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos competentes, ficará a cargo exclusivo do arrematante, que assumirá integralmente os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se aplicável.

Caberá ao interessado verificar, previamente à arrematação, todas as condições do imóvel, devendo cientificar-se, antes das datas designadas neste edital, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, especialmente aquelas relativas ao uso e ocupação do solo, zoneamento urbano, Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), **bem como eventuais enquadramentos ou condicionantes decorrentes de programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e/ou Habitação de Mercado Popular (HMP) e áreas em APP.**

Compete exclusivamente ao arrematante apurar a existência, extensão e os efeitos de tais restrições sobre o uso, a ocupação, a edificação, a alienação e a exploração econômica do imóvel, não cabendo ao comitente vendedor ou ao leiloeiro qualquer responsabilidade por limitações, encargos, condicionantes ou obrigações delas decorrentes, tampouco por obrigações e direitos oriundos de convenções e especificações de condomínio, quando existentes.

A existência de restrições urbanísticas e rurais, **inclusive aquelas vinculadas a HIS, HMP ou a políticas habitacionais e de uso correlatas**, não constitui, em nenhuma hipótese, motivo para desistência, anulação da arrematação, rescisão contratual, abatimento do preço ou indenização, importando a venda em aceitação plena, irrevogável e irretratável do imóvel, inclusive quanto às limitações legais e urbanísticas e rurais incidentes.

O arrematante sujeita-se integralmente às penalidades previstas neste edital em caso de descumprimento de quaisquer de suas disposições, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e demais cominações legais cabíveis.

Ficarão, ainda, a cargo exclusivo do arrematante todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item 8 deste edital, bem como os custos, encargos e providências necessários à liberação ou desocupação do imóvel, nos casos de bens vendidos em caráter “ocupado”.

10. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja a venda, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 120 dias úteis, contados da data de assinatura da Ata e Recibo de Arrematação (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente em comum acordo pelas partes. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, 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 por parte do vendedor. O arrematante/comprador deverá apresentar a matrícula comprovando o

registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura. Correrão por conta do Arrematante/Comprador, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, impostos, taxas em gerais, débitos em gerais (urbanos, rurais, condominiais, dentre outros), alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloeira.

11. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, **bem como os débitos vencidos que não estejam anunciados nas observações dos lotes**, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, 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, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

12. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (6% - seis por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Win Leilões emitir título de crédito (Conta) 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 n° 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da WIN LEILÕES. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a todos os valores já pagos até o momento da desistência, e 6% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: A falta de utilização pelo vendedor, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

14. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

15. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para dúvidas ou maiores informações: pelo Whatsapp: (11) 97864-3470 ou pelo e-mail atendimento@winleiloes.com.br.