

# EDITAL DE LEILÃO

- 1. COMITENTE/VENDEDOR:**  
**RUY AUGUSTO SOUSA DE ASSUMPÇÃO E OUTROS**
- 2. DATA DO LEILÃO: 31/07/2024 ÀS 14h00**
- 3. LEILOEIRO OFICIAL: HELIO DEUTSCH DE FREITAS BRAGA – JUCESP 798.**
- 4. IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO:**

O apartamento nº 62, do tipo duplex, localizado no 11º e 12º andares do Edifício Itaparica, à Rua David Gebara, nº 146, esquina com a Rua Oscar Monteiro de Barros, no Parque Bairro do Morumbi, 13º Subdistrito – Butantã, com a área útil de 289,755m<sup>2</sup>, mais a área comum de 202,22m<sup>2</sup>, e área total de 491,975m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 5,3557%, incluindo três vagas indeterminadas na garagem localizadas no subsolo. Contribuinte 171.191.0008-1, objeto da matrícula nº 80.693 do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

**Obs.:** (i) Imóvel desocupado; (ii) A transmissão da posse será feita no ato da outorga da Escritura de Venda e Compra (vide item 10.3).

**VALOR MÍNIMO: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).**

### **3. DA VISITAÇÃO:**

As visitas deverão ser previamente agendadas via email: [CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR](mailto:CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR).

### **4. Lances.**

**4.1.** Os lances poderão ser ofertados, por meio do “PORTAL” [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

### **5. Como se habilitar para Participar do Leilão.**

**5.1.** Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

**5.1.1. Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge, quando houver.

**5.1.2. Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

**5.1.3.** Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

### **6. Como Participar do Leilão Online.**

**6.1.** Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Novo Cadastro”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

**6.2.** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**6.3.** Os lances oferecidos online no ato do leilão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**6.4.** Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

**6.5.** A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

## **7. Proposta para Compra.**

**7.1.** Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme, mesmo que abaixo do valor mínimo estipulado no site.

**7.2.** A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR), acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

## **8. Condução do Leilão.**

**8.1.** Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

**8.2.** O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

**8.3.** O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

**8.4.** Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

**8.5.** Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3241-4847 ou via e-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

## **9. Condições de pagamento:**

**9.1. À VISTA: sem desconto:**

**9.2.** Caberá ao ARREMATANTE, efetuar o **pagamento da comissão de 5%** sobre o valor do arremate ao Leiloeiro.

**9.3.** Após a aprovação do Vendedor, o arrematante deverá apresentar **em até 3 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro, os comprovantes de pagamento do sinal da arrematação e da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

## **10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

**10.1.** Finalizado o Leilão, se o valor do lance vencedor for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

**a) Comissão: em até 3 (três) dias úteis** a contar do comunicado da aprovação, efetue o pagamento integral da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

**b) Venda à vista: em até 3 (três) dias úteis** a contar do comunicado da aprovação, efetue o pagamento de 25% do valor da arrematação, a título de sinal, em conta informada pelo VENDEDOR; Seja agendado para que **em até 15 (quinze) dias úteis** ocorra a assinatura do documento de venda e compra (escritura) e concomitantemente seja efetuado o pagamento do saldo devedor do valor do arremate (75%), em conta informada pelo VENDEDOR.

**10.2.** Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas em momento oportuno.

**10.3.** O VENDEDOR outorgará a Escritura de Venda e Compra **em até 15 (quinze) dias úteis**, no ato do pagamento do saldo devedor do valor do arremate (75%), desde que já tenha sido pago o sinal de 25% ao VENDEDOR e a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR, quando também fará a transmissão da posse ao ARREMATANTE.

**10.4.** Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE,

**b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**10.5.** Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação a critério exclusivo do VENDEDOR, com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo impostos, taxas, os 25% do valor da arrematação pagos a título de sinal e a comissão de 5% do Leiloeiro como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

**10.6.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

**10.7.** Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome

do VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

**10.8. Débitos:** Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data do leilão.

## **11. Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico do imóvel**

11.1. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

## **12. Penalidades**

12.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecidos neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento), destinado ao reembolso das despesas incorridas. 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 nº 21.981/32.

12.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **NRN LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

12.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## **13. Disposições Gerais.**

13.1 A responsabilidade do VENDEDOR pela Evição de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

13.2 Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

13.3 As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos, fornecidos pelo VENDEDOR. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física (externa) e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

13.4 Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.