

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

CESAR AUGUSTO DE SOUZA SANTOS e FERNANDA DAMETTO MARCONDES CALHEIRO, ambos leiloeiros públicos oficiais e devidamente matriculados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“**JUCESP**”) sob ns. 1.458 e 1.454, representantes legais da Insigne Leilões, com sede na Av. Itália, n. 928, 6º andar, Salas 608/609, Jardim das Nações, Taubaté/SP, CEP: 12030-212 (“**Insigne Leilões**”), faz saber, por intermédio do referido edital, que mediante prévia e expressa autorização pelo proprietário (“**Comitente**”), promoverá a venda do bem adiante descrito, através de leilão público extrajudicial eletrônico, a ser realizado em praça única, através do sítio eletrônico <https://www.insigneleiloes.com.br>, nos termos do presente edital.

1. DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL – Casa situada no Condomínio Campos do Conde em Tremembé/SP, na Rua Augusto dos Anjos, n. 146, com área útil de 266,39m² e área total de 275,00m².

Um terreno urbano sem benfeitorias, constituído pelo lote 13, da quadra S1, do Loteamento denominado RESIDENCIAL CAMPOS D CONDE II, situado no Bairro da Água Quente, nesta cidade, de formato regular, com frente para a Rua 37, medindo de frete 11,00m; do lado direito de quem da rua olha o imóvel, mede 25,00m, confrontando com o lote 14; do lado esquerdo mede 25,00m, confrontando com o lote 12; nos fundos onde mede 11,00m, confronta com o lote 07; encerrando a área de 275,00m². Av. 07. – Construção de um prédio residencial com 266,39m².

- Cadastro municipal n. 0183.0944.
- Matrícula n. 999 do Oficial de Registro de Imóveis a Comarca de Tremembé/SP.

2. OBSERVAÇÕES

(a) O imóvel possui 03 (três) dormitórios com sacadas e móveis planejados – ambos com ar condicionado –, sendo 01 (uma) suíte com closet; 01 (um) escritório com móveis planejados; 02 (duas) salas de estar com aparelho de ar condicionado; 01 (uma) sala de jantar; cozinha com móveis planejados e despensa; quintal com piscina, churrasqueira e cozinha; 01 (um) banheiro externo na área de lazer; energia solar; garagem total para 04 (quatro) veículos, sendo 02 (duas) vagas cobertas.

3. VALORES E DÉBITOS

- (a) **Valor de avaliação:** R\$ 1.890.000,00 (um milhão oitocentos e noventa mil reais).
- (b) **Valor de lance mínimo:** R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

(c) **Débitos tributários:** Não há débitos existentes sobre o imóvel até a data de divulgação do presente edital. Eventuais débitos que surjam serão devidamente pagos pelo Comitente. Portanto, o imóvel será entregue completamente livre de ônus ao Arrematante.

(d) **Taxa condominial:** O valor do condomínio até a data de divulgação do presente edital é de R\$ 318,00 (trezentos e dezoito reais).

(e) **Imposto Territorial Urbano (“IPTU”):** até a data de divulgação do presente edital o valor mensal é de R\$ 260,00 (duzentos e sessenta reais).

4. DATAS, HORÁRIOS E PROCEDIMENTO

O leilão acontecerá em praça única, com início em 24 de setembro de 2024, às 11:00 e se encerrará no dia 25 de novembro de 2024, às 14:00.

Fica consignado que todos os horários mencionados no presente edital, nos veículos de comunicação da Insigne Leilões e dos Leiloeiros são baseados no horário oficial de Brasília/DF.

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, através do sítio eletrônico <https://www.insigneleiloes.com.br>. Deste modo, todos os lances e propostas somente serão reconhecidos se realizados através do site dos Leiloeiros ora consignados, desde que em consonância ao valor mínimo ora constante no presente edital, sem prejuízo do valor do incremento mínimo estabelecido em igualdade de condições com os demais participantes do referido leilão.

5. DA VENDA E DO LEILÃO

Para os devidos fins, será considerado arrematante aquele que apresentar lance com maior valor. Sendo certo que não serão aceitos lances cujo valor seja inferior ao consignado no presente edital no importe de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

O leilão será realizado pelos Leiloeiros Oficiais CESAR AUGUSTO DE SOUZA SANTOS e FERNANDA DAMETTO MARCONDES CALHEIRO, matrículas JUCESP ns. 1.458 e 1.454, através do sítio eletrônico <https://www.insigneleiloes.com.br>. Sendo certo que todas as regras, orientações e procedimentos foram devidamente elucidados no presente edital e/ou no site oficial da Insigne Leilões.

A venda será realizada em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra. Sendo exclusivamente responsabilidade a ciência pelo arrematante do estado do bem.

6. EVENTUAIS PROPOSTAS

Se acaso não houver lance com pagamentos à vista até a data do encerramento do leilão, eventuais propostas de compra mediante financiamento bancário, parceladas ou com valor inferior ao ora consignado poderão ser submetidas à apreciação do Comitente.

Em caso de aceitação pelo Comitente de pagamento através de financiamento bancário, o arrematante terá o prazo impreterível de 30 (trinta) dias corridos, a contar da comunicação formal da referida aceitação, para providenciar e concluir junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação.

Em caso de aceitação pelo Comitente de pagamento parcelado, o valor da entrada deverá ser concluído impreterivelmente em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da comunicação formal da referida aceitação.

7. DOS PAGAMENTOS

Em caso de arrematação do bem, fica expressamente consignado que o arrematante terá o prazo impreterível de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento do leilão, para depositar o valor do bem diretamente ao Comitente. Sendo certo, portanto, que em até 03 (três) horas da conclusão do leilão, o arrematante receberá orientações acerca dos dados bancários para aludido pagamento. Se acaso os pagamentos, respectivamente, do valor do bem e da comissão do leiloeiro não forem concluídos pelo arrematante dentro do prazo ora ratificado, a transação de venda e compra será considerada ineficaz, estando o proponente sujeito às sanções de ordem judicial, sem prejuízo de perdas e danos e da manutenção do dever em arcar com a comissão do leiloeiro.

É de exclusiva responsabilidade do arrematante arcar com a comissão do leiloeiro, no valor correspondente a 6% (seis por cento), a ser calculada sobre o valor total da arrematação do bem. Sendo certo que tal valor será devido mesmo caso haja a desistência da arrematação. A comissão deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro supra qualificado, mediante transferência bancária, PIX, depósito em dinheiro ou TED, no prazo impreterível de 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento do leilão ou da comunicação formal de aceitação da proposta, a ser oportunamente informada em até 03 (três) horas da conclusão do leilão.

8. FRAUDES

Fica expressamente consignado que em hipótese alguma será aceita desistência da arrematação pelo proponente. Assim, diante da não efetivação no pagamento do valor do bem arrematado, bem como da comissão do leiloeiro nos termos e prazos consignados, poderá configurar fraude em leilão, nos termos do artigo 358 do Código Penal Brasileiro. Assim, o participante estará sujeito às esferas cível e criminal, ficando obrigado a arcar com a comissão do leiloeiro no importe de 6% (seis por cento) sobre o lance ofertado, a título de multa. Neste caso, fica automaticamente autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores ao lance desistido, desde que em consonância aos termos, valores e condições elucidados no presente edital.

9. OBRIGAÇÕES DO COMITENTE

O Comitente será responsável pelo pagamento de todos os débitos tributários, de contas de consumo, taxas condominiais e eventuais multas, bem como todos os débitos que eventualmente recaiam sobre o bem até a data da arrematação. Devendo, portanto, entregar o bem completamente livre e desembaraçado de ônus. Devendo, ainda, disponibilizar toda a documentação necessária para a conclusão da transferência de propriedade – lavratura da escritura pública e registro da referida arrematação junto ao Cartório de Imóveis competente. Em complemento, o leiloeiro disponibilizará toda a documentação atrelada ao leilão para o Comitente e arrematante.

10. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O arrematante declara ciência e concordância com o fato de o bem ser vendido no estado de conservação em que se encontra, sendo de sua exclusiva responsabilidade verificar suas condições antes da realização de eventuais lances ou propostas no presente leilão.

O arrematante será responsável pelo pagamento de todos os débitos tributários, de contas de consumo, taxas condominiais e eventuais multas, bem como todos os débitos que eventualmente recaiam sobre o bem a partir da data da arrematação. Assim, a partir da data da arrematação do bem, o arrematante será exclusivamente responsável por todas as obrigações decorrentes do bem, tais como as aludidas contas, manutenção, atendimento às exigências de Órgãos Públicos. Assim, ainda que eventuais responsabilidades ou débitos sejam lançadas em nome do Comitente ou antecessores, a responsabilidade será exclusivamente e integralmente do arrematante.

É de inteira responsabilidade do arrematante o pagamento de todos os valores despendidos para a transferência de titularidade e propriedade do bem arrematado, tais como, mas não se limitando a taxas, certidões, impostos – inclusive o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), escrituras, registros, emolumentos cartorários *etc.*

É de responsabilidade do Arrematante a transferência de titularidade do bem perante todos os órgãos competentes. Sendo inteiramente responsável por todas as obrigações sobre o bem a partir da data da arrematação, ainda que lançados em nome do Comitente ou antecessores.

O bem encontra-se desocupado e a posse pelo arrematante será viabilizada pelo Comitente imediatamente após a confirmação do pagamento do valor do lance (ou do valor da entrada, em caso de aceitação de proposta com pagamento parcelado) e da comissão do leiloeiro.

11. DA FORMALIZAÇÃO E CONCLUSÃO DA ARREMATAÇÃO

Diante da efetivação do pagamento do lance do leilão e da comissão do leiloeiro, Comitente e Arrematante celebrarão a Escritura Pública de Compra e Venda junto ao Cartório de Notas, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do leilão. Sendo certo que o Tabelião de Notas responsável pela elaboração e lavratura da referida escritura será escolhido pelo Arrematante. Em havendo eventuais pendências que impeçam a lavratura da escritura pública de compra e venda, as partes celebrarão instrumento particular contemplando a transação, estabelecendo prazo para a parte cabível sanar a referida falha e posterior lavratura da escritura pública e, por conseguinte, o efetivo registro junto ao Cartório de Imóveis competente.

Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, o arrematante deverá concluir o registro junto ao Cartório de Imóveis competente no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura. Referido prazo aplicar-se-á também para a conclusão de transferência de titularidade do bem perante os órgãos, administradora condominial e concessionárias competentes.

12. DA VENDA DIRETA

Nos termos do Provimento CSM n. 1496/2008, se acaso o leilão extrajudicial restar infrutífero e negativo, ficam os Leiloeiros desde já autorizados a realizarem a Venda do referido bem através de Alienação Particular, consignando-se um prazo de 90 (noventa) dias. Assim, em havendo propostas de compra do bem, estas serão levadas à apreciação e aprovação do Comitente.

13. DADOS DE CONTATO DO LEILOEIRO

Em havendo dúvidas, qualquer parte poderá contatar os leiloeiros através dos telefones (12) 99724-8524 ou (12) 99115-5185, dos e-mails cesar@insigneleiloes.com.br e fernanda@insigneleiloes.com.br ou presencialmente na sede da Insigne Leilões situada na Av. Itália, n. 928, 6º andar, Salas 608/609, Jardim das Nações, Taubaté/SP, CEP: 12030-212.

14. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL

O presente edital será publicado e afixado nos termos da legislação vigente. Sendo certo que sua publicação suprirá eventuais notificações pessoais e dos respectivos patronos quando infrutíferas.

Taubaté, 23 de setembro de 2024.

**CESAR AUGUSTO DE SOUZA
SANTOS**

Leiloeiro Público Oficial
JUCESP n. 1.458

**FERNANDA DAMETTO
MARCONDES CALHEIRO**

Leiloeira Público Oficial
JUCESP n. 1.454