

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL Nº 001/2024

### 1. DO OBJETO

1.1 O 1º leilão será realizado Presencial e Online, Presencial a LOCAL DO IMÓVEL A SER LEILOADO Rua Gasparino de Andrade, Itaú de Minas - MG, e ONLINE no site [www.marianoleiloes.com.br](http://www.marianoleiloes.com.br), Leiloeiro Público Oficial Gilson Aparecido Mariano – Jucemg 0974. para participação do LEILÃO presencial e online, **no dia 23 de Outubro de 2024**, com início às 11:00 Horas, e 2º leilão às 11:30 Horas, online os interessados deverão se habilitar para efetuar lances *on-line*, bem como acompanhar os leilões em tempo real.

1.1.2. Será levado a leilão por meio Presencial e online, o imóvel relacionado e organizado em lote para sua melhor identificação da seguinte forma:

**LOTE 01.** Terreno Urbano (comercial), registrado sob matrícula nº11272, no Cartório Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis, Minas Gerais, com uma área de 1.301,69 m<sup>2</sup>, terreno urbano, Avaliação R\$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), localizado a Rua Gasparino de Andrade s/nº, (Do Lado da Rodovia MG-050) Bairro Santa Terezinha, Itaú de Minas - MG, de Propriedade Filipe Colletti Alves e Outros.

**AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA:** Não há averbações de ônus na matrícula do imóvel até o dia 29/06/2023.

**1º LEILÃO: LANCE INICIAL: R\$600.000,00 (Seiscentos Mil Reais)**

**2º LEILÃO: LANCE INICIAL: R\$300.000,00 (Trezentos Mil Reais), com 50% desconto.**

**OBS:** Os interessados deverão verificar junto ao CRI se há novas averbações nas matrículas dos imóveis, a partir do dia 30/12/2016.

1.2 As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que a área mencionada no edital, catálogo e outro veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgada são apenas ilustrativas.

Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir dos VENDEDORES nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

1.3. 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.

1.4. O imóvel será vendido no estado em que se encontra física e documentalente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas no catálogo e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

### 2. DA VISITAÇÃO DO BEM

2.1. Até a publicação deste edital, não está permitida a visitação do bem no local, para

verificar a possibilidade, deverá ser agendada previamente a partir da publicação deste Edital, diretamente com o LEILOEIRO, pelos telefones: (35) 3521-8969 – 35-9-88838969.

### 3. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas maiores e capazes, e as pessoas jurídicas devidamente constituídas na forma da lei.

3.2. Todos os lances serão presencial (local e data informada no Item 1.1) e via internet, o arrematante deverá cadastrar-se, com antecedência de 48hs do início do leilão, no site do LEILOEIRO, aceitar os termos de funcionamento da ferramenta e aguardar a validação das informações cadastrais, condição para a habilitação e oferta de lances.

3.3. Para participação no leilão os interessados deverão, ainda, enviar os seguintes documentos:

a- **Pessoa física:** documentos de identidade e CPF originais e ou CNH (Carteira Nacional de Habilitação), comprovante de residência.

b- **Pessoa jurídica:** documentos de identidade ou CNH (Carteira Nacional de Habilitação) do representante legal, cartão CNPJ e documentação hábil para comprovar a legitimidade do seu representante legal (contrato social, eventuais alterações, estatuto, atas, etc.)

3.4. No caso de representação, o procurador deverá apresentar o instrumento de procuração e documentos pessoais.

### 4. DA ARREMATAÇÃO

4.1. Com o objetivo de tornar mais célere o procedimento, o LEILOEIRO OFICIAL poderá alterar a ordem do imóvel ou dos lotes de imóveis, caso tenha outros lotes a serem leiloados.

4.2. O envio de lances online se dará exclusivamente através do sítio [www.marianoleiloes.com.br](http://www.marianoleiloes.com.br), devendo ser respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estipulado de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

4.3. Será considerada arrematante a pessoa natural ou jurídica, que oferecer pelo imóvel lance de maior valor.

4.4. Na sucessão de lances, a diferença entre o valor de cada um não poderá ser inferior ao percentual ou à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro Oficial no início da arrematação de cada bem ou do lote de bens.

4.5. O COMPRADOR deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.6. 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.

4.7. A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do VENDEDOR.

4.8. Após a análise de crédito do item acima, ficará a critério do VENDEDOR realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

4.9. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR de todas as condições estipuladas neste edital.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

4.10. O VENDEDOR quitará as dívidas condominiais e de IPTU proporcionais, em sua integralidade, até a data da arrematação.

## **5. DO PAGAMENTO**

5.1 O licitante, ao arrematar um bem, terá o prazo de 24hs para o pagamento de 20% de sinal à vista, e o restante de 80% do valor do em, no ato da assinatura da Escritura definitiva ao comprador.

Sobre o valor da arrematação será acrescido o percentual de 5% (cinco por cento), **a ser paga à vista**, referente à comissão do LEILOEIRO, que deverá ser satisfeito por meio de depósito bancário, em conta que será informada pelo LEILOEIRO após a arrematação.

5.2 Após o pagamento do preço ofertado, o LEILOEIRO emitirá auto de leilão correspondente, no qual deverá constar:

**a** - se pessoa natural, o nome completo do arrematante, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, o número da Carteira de Identidade, o endereço completo, indicando o nome e o número do logradouro, o bairro, a cidade, o estado e o Código de Endereçamento Postal – CEP;

**b** - se pessoa jurídica, a razão social da empresa arrematante, o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ, o endereço completo da sede social, indicando o nome e o número do logradouro, o bairro, a cidade, o estado e o Código de Endereçamento Postal – CEP.

5.3 Os pagamentos efetuados conforme estabelecido nos itens 5.1 e 5.2, apenas serão considerados realizados, após a respectiva constatação do depósito.

5.4 Não haverá restituição total ou parcial de valores pagos pelo arrematante em hipótese alguma, sendo que o pagamento deverá ser realizado em estrita conformidade com o presente edital para que surta os efeitos seus legais.

5.5 Após a arrematação consumada não será aceita a desistência total ou parcial da arrematação, ficando o arrematante responsável pelo pagamento total dos lotes arrematados e só se procederá à entrega do direito de posse de qualquer bem após o pagamento de todo o lote.

5.6 Os comprovantes de depósitos devem ser apresentados ao LEILOEIRO, por email, [marianoleiloes@hotmail.com.br](mailto:marianoleiloes@hotmail.com.br).

5.7 Se transcorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) horas e os depósitos não forem efetivados pelo arrematante, este poderá ser considerado desistente e a venda será

cancelada, sendo oferecido o bem para o arrematante do lance anterior.

5.8 Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão. Os imóveis (i) com dívidas (condomínio, IPTU, multas etc.), (ii) rurais, ou (iii) cujo COMPRADOR seja ex-proprietário serão vendidos somente à vista. Também serão vendidos somente à vista os imóveis em cuja descrição conste tal obrigatoriedade.

## **6 DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

**6.1** Após o pagamento integral do imóvel arrematado será formalizada a Escritura Pública de Venda do imóvel, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo COMPRADOR, em até 30 (trinta) dias a contar de sua assinatura. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo VENDEDOR. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do COMPRADOR, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o COMPRADOR apresentar ao VENDEDOR, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

## **7 DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

**7.1** Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

## **8 PENALIDADES**

**8.1** O não pagamento, no prazo previsto neste edital, do valor do lance, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos, além de ficar obrigado a honrar com o pagamento da taxa de comissão do leiloeiro. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

**8.2** Referida multa, não exclui as penalidades impostas pela legislação vigente.

## **9 DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS E IMPUGNAÇÃO**

**9.1** Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o início do leilão, por meio do telefone (35) 35218969 – 35-9-88838969 via e-mail [marianoleiloes@hotmail.com](mailto:marianoleiloes@hotmail.com), nominalmente ao LEILOEIRO.

**9.2** Decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante o VENDEDOR o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a realização de leilão, as falhas ou irregularidades que viciariam esse edital, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

## **10 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**10.1** Fica reservado o direito do LEILOEIRO alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lote, sem que isso importe qualquer direito à indenização ou reparação.

**10.2** O VENDEDOR não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do COMPRADOR, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do COMPRADOR.

**10.3** 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.

**10.4** As fotos dos bens disponibilizados no site dos LEILOEIROS, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote de bem só deve se dar após visita física para aferição real dos bens.

**10.5** Na ocorrência de problemas técnicos ou operacionais no momento do Leilão, o LEILOEIRO poderá interromper o pregão, até que sejam restabelecidas as condições normais de sua realização.

**10.6** Qualquer comunicado, solicitação ou notificação aos LEILOEIROS deverá ser realizada por meio de protocolo em seu escritório. Os canais de Facebook, whatsapp, redes sociais, etc. são utilizados apenas para fins de divulgação, não possuindo o LEILOEIRO controle acerca de eventuais comentários, solicitações, etc., motivo pelo qual não poderão ser utilizados para fins de notificação.

**10.7** A participação do licitante neste leilão importa no conhecimento e aceitação das normas deste edital.

**10.8** Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pela vendedora como justificativa capaz de isentar o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.

**10.9** O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital será o de Passos/MG.

ITÁÚ DE MINAS 20 DE Setembro de 2024

VENDEDOR

Filipe Colletti Alves e Outros

LEILOEIRO OFICIAL

Gilson Aparecido Mariano