



Wermelinger[®]
Leilões

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Horany Wermelinger Costa do Nascimento, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEMG n.º 1264, com escritório na Avenida Augusto de Lima 1568, sala 806, B. Barro Preto, Belo Horizonte - MG, devidamente autorizado pelo proprietário, faz saber, que, por este edital, torna público que procederá a alienação de bens, por leilão eletrônico, em primeiro leilão, com lances a partir da avaliação no valor de R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), e encerramento previsto para 04/09/2023, às 15h. Na ausência de interessados ou se o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, imediatamente em seguida, será iniciado o segundo leilão, com lances a partir de R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), e encerramento previsto para o dia 04/10/2023 às 15h, que será realizado no portal eletrônico: www.wermelingerleiloes.com.br, conforme abaixo descrito:

1 – DO IMÓVEL

Apartamento situado na Avenida José Galante, n.º 294, unidade 21, 2º andar ou 5º pavimento, B. Morumbi, São Paulo, no Edifício Condomínio Parco Dei Principi, com área útil de 487 m², descrito e caracterizado na matrícula 120.395 do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, inscrito no índice cadastral municipal sob n.º 171.193.0170/4.

2 – DESCRIÇÃO DO BEM

Configuração interna da unidade: Apartamento composto por 04 quartos, todos suítes, dividido em 01 suíte master com 2 closets, 01 suíte com hidromassagem, 02 suítes padrão comum, 03 roupeiros no corredor de acesso aos quartos, 03 salas, varanda integrada com as respectivas salas, cozinha completa com armários planejados, lavanderia, área de serviços, 02 quartos de DCE, 05 vagas de garagem (1 vaga livre e 04 em alinhamento duplo), gerador de energia e box de lavagem de veículos.

Configuração do prédio: Fachada revestida em granito, 02 elevadores (social e serviços), paisagismo na área do prédio, portaria 24 horas, quadra de esportes, área de churrasqueira e salão de festas.

3 – HABILITAÇÃO E CADASTRO DOS INTERESSADOS

Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.wermelingerleiloes.com.br, e requerer a sua habilitação, com antecedência de até 24 (vinte e quatro horas) horas úteis, antes do horário determinado para



Wermelinger[®]
Leilões

a realização do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo. Para que seja lavrado e assinado o auto de arrematação, o arrematante deverá apresentar, de forma obrigatória, os seguintes documentos:

a) No caso de pessoa física: RG, CPF, certidão de casamento (com o fornecimento de cópias), inclusive de seu cônjuge, assim como o devido comprovante de residência atualizado;

b) No caso de pessoa jurídica: cartão de inscrição do CNPJ, acrescida da documentação dos representantes legais (RG e CPF), bem como os documentos para representação legal (exemplos: ata de eleição, procuração etc.);

c) Instrumento público de procuração: no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, ressaltando-se que a procuração deverá ser por instrumento público devidamente lavrada no cartório competente (Tabelionato de Notas), com poderes específicos para a compra de imóveis;

d) Se arrematante estrangeiro, além da garantia e de toda documentação indicada nos itens "a" e "b", deverá ainda ser comprovada a permanência legal no país, apresentando comprovante de residência, bem como preencher os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto;

e) Os menores de 18 anos, além de toda documentação indicada no item "a", só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados pelo legitimado;

f) fica reservado ao leiloeiro público oficial o direito de requerer outros documentos com o fim de viabilizar a compra e venda.

4 – LANCES ELETRÔNICOS E INCREMENTO

O envio de lances eletrônicos (lances *online*) se dará exclusivamente através do site do leiloeiro www.wermelingerleiloes.com.br, devendo ser respeitado o lance inicial e o incremento mínimo de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

5 – PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

No primeiro leilão, os interessados deverão observar o lance mínimo, por valor igual ou superior a avaliação correspondente a R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), e no segundo leilão, a quem mais der lance, a partir do valor de R\$1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).



Wermelinger[®]
Leilões

O arrematante vencedor com maior lance à vista ou parcelado efetuará o pagamento correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, acrescido da comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, através de depósito na conta bancária do proprietário do imóvel, Banco BS2 S/A, referente ao valor arbitrado como sinal da arrematação, e na conta bancária do leiloeiro, Horany Wermelinger Costa do Nascimento, referente ao pagamento da comissão.

O arrematante receberá por mensagem eletrônica (e-mail e/ou whatsapp), as instruções para realização dos depósitos bancários (valor integral da arrematação e valor da comissão do leiloeiro), cabendo ressaltar que os pagamentos serão realizados em contas bancárias distintas.

Os pagamentos do valor da comissão do leiloeiro e do valor do sinal da arrematação deverão ser realizados no prazo máximo de 24h (vinte e quatro horas), após a comunicação expressa para pagamento e posterior envio dos comprovantes para o e-mail: contato@wermelingerleiloes.com.br ou leiloeiro@wermelingerleiloes.com.br.

O descumprimento contratual motivado por ausência de liquidação financeira dos pagamentos importará na desclassificação do licitante vencedor, sendo declarado vencedor o lance apresentado anteriormente e assim sucessivamente, sem prejuízo da obrigação de indenizar o leiloeiro e o proprietário do imóvel pelas perdas e danos relativos às despesas para realização do leilão.

6 – COMISSÃO

O arrematante se obriga a efetuar, além do pagamento do preço total, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão do leiloeiro.

O arrematante fica ciente de que a comissão do leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão.

7 – CONDIÇÕES DA VENDA

Os lances deverão ser oferecidos em moeda corrente nacional, devendo ser obedecidas as condições deste edital.

Ao interessado será franqueado o direito à visita ao imóvel, desde que previamente agendado com a equipe do leiloeiro, por telefone (31) 99855-3003 ou e-mail: contato@wermelingerleiloes.com.br.



Wermelinger[®]
Leilões

A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", explica-se, no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel.

A alienação será livre de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais que recaiam sobre imóvel arrematado. Os débitos pendentes relativos a tributos, despesas de água, luz e outros encargos acessórios, que incidem sobre o imóvel serão de responsabilidade do proprietário até a data da escritura pública, sendo certo que o proprietário irá realizar a comprovação do pagamento de débitos que esteja inscrito na certidão de ônus reais, na data em que for celebrada a escritura pública de compra e venda no cartório de notas escolhido pelo vendedor/proprietário.

Deverá o arrematante, previamente ao oferecimento do lance, ler atentamente todas as condições estabelecidas no edital, bem como verificar o imóvel "*in loco*" e respectiva documentação imobiliária, cientificando-se de todas as características e circunstâncias.

O leiloeiro não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que possam vir a existir referentes ao bem arrematado, tais como: divergências de áreas, condições estruturais, mudança na descrição predial construída, averbação de benfeitorias, aprovações nos órgãos fiscalizadores, condição de foreiro ou terreno de marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço.

O vendedor/proprietário não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao arrematante cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário for, adotar as medidas que julgar necessárias para a expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

A posse do imóvel será transmitida ao arrematante na data em que for celebrada a escritura pública de compra e venda.

O arrematante se obriga a adotar, em até 30 (trinta) dias da assinatura do instrumento de compra e venda, todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes para que as taxas e impostos passem a ser lançados em seu nome.

Deverá, ainda, o arrematante regularizar a situação fiscal/jurídica do imóvel, referente ao cadastro em seu nome junto a prefeitura da cidade onde está localizado o imóvel.



Wermelinger[®]
Leilões

O vendedor/proprietário responderá, pela evicção de direito, excetuados os casos em que ocorra expressa menção das restrições, irregularidades neste edital, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil.

8 – FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

O vendedor/proprietário terá até 30 (trinta) dias, após confirmado o pagamento do sinal e comissão do leiloeiro para formalização da escritura pública de compra e venda, que será lavrada no cartório de notas escolhido pelo vendedor/proprietário.

O vendedor/proprietário deverá apresentar as certidões necessárias à lavratura da escritura e o arrematante/comprador arcará com os impostos, taxas e despesas cartoriais, certidões, bem como certidão de ônus reais devidamente atualizada e outras necessárias para o registro.

Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo cartório de notas, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como sendo *ad corpus*: "as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

Por consequência, o(s) arrematante(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço."

Em se tratando de arrematante empresa individual e, caso não seja possível a formalização da venda do imóvel em nome da empresa, por impedimento do registro pelo cartório de registro de imóveis, esta poderá ser feita em nome da pessoa física titular da empresa, devendo ser apresentada a documentação para pessoa física.

9 – SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

Na hipótese de não concretização da escritura definitiva por culpa do promissário arrematante, a importância relativa ao sinal de 30% (trinta por cento) mencionado neste edital, será considerada multa e a(s) parcela(s) paga(s) serão consideradas arras confirmatórias, nos termos do art. 418 do Código Civil.



Wermelinger[®]
Leilões

Ocorrendo a sustação do(s) cheque(s) porventura dado(s) em pagamento ou devolução por qualquer motivo, os valores da comissão do leiloeiro, assim como o pagamento do sinal do valor da arrematação, serão cobrados por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, inciso I do Código de Processo Civil, acrescido de correção monetária até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos.

Na hipótese de arrematação pelo site www.wermelingerleiloes.com.br, poderá o leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos valores devidos pelo arrematante, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo das perdas e danos.

O arrematante que se enquadrar nos itens anteriores será impedido de participar em novos leilões realizados pelo leiloeiro e pelo site www.wermelingerleiloes.com.br.

A falta de utilização pelo proprietário ou pelo leiloeiro de quaisquer direitos ou faculdades que lhe 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.

10 – DISPOSIÇÕES GERAIS

A certidão de ônus reais do imóvel estará à disposição dos interessados mediante pedido a equipe técnica da Wermelinger Leilões, no telefone (31) 99855-3003 (whatsapp) ou e-mail: contato@wermelingerleiloes.com.br ou no escritório do leiloeiro, situado na Avenida Augusto de Lima 1568, sala 806, B. Barro Preto, Belo Horizonte – MG.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados ao leiloeiro, em até 3 (três) dias antes da data de realização do leilão.

Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do leilão eletrônico, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo arrematante e interessados de todas as condições estipuladas no site e neste edital, bem como as regras de direito aplicáveis à espécie.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto 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 e demais legislações de regência.

Belo Horizonte, 28 de agosto de 2023.

Horany Wermelinger Costa do Nascimento
Leiloeiro Público / JUCEMG n.º 1264