



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.070, representante legal da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (11) 3230-1126, *WhatsApp* (11) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo proprietário, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO em praça única, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, os imóveis abaixo descritos, nos termos das disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 – IMÓVEIS:

Lote 01: Localização do Imóvel: Rua Baffin, nº 293, Sala nº 35, Edifício Barão do Rio Branco, Condomínio Detroit, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP - CEP: 09750-620 - **Descrição do Imóvel:** Trata-se de uma sala sob nº 35 localizado no 3º andar do Edifício Barão do Rio Branco, do Condomínio Detroit, situado a Rua Baffin nº 293, na comarca de São Bernardo do Campo, confrontando-se pela frente com o hall de entrada; pelo lado direito com o corredor que separa o Edifício do Edifício Duque de Caixas; pelo lado esquerdo com a sala nº 33, com uma área privativa de 74,83m², área comum de 18,97m², totalizando 93,80m², cabendo no terreno a fração ideal de 1,6896%.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.040.031.118	
Matrícula Imobiliária nº	5.236	1º CRI de São Bernardo do Campo

Lote 02: Localização do Imóvel: Avenida Lucas Nogueira Garcez, nº 990, Vaga de Garagem nº 15, Edifício Barão do Rio Branco, Condomínio Detroit, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP, CEP: 09750-660 – **Descrição do Imóvel:** Uma vaga sob o nº 15 na garagem do Edifício Barão do Rio Branco, no Condomínio Detroit, situado a Rua Baffin nº 293, na comarca de São Bernardo do Campo, confrontando-se pela frente com a parede lateral esquerda externa do edifício; pelo lado direito com o pilar de sustentação do edifício e com a vaga nº 16; pelo lado esquerdo com a vaga nº 14 e pelos fundos com o espaço reservado a passagens e manobras, com uma área privativa de 11,06m²; área comum de 2,80m² totalizando a área de 13,86m²; tendo no terreno a fração ideal de 0,2497%.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	007.040.031.134	
Matrícula Imobiliária nº	5.238	1º CRI de São Bernardo do Campo

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

Débitos Tributários: As unidades não possuem débitos tributários até a presente data deste edital. Eventuais débitos tributários serão adimplidos pelo Proprietário.

OBS 01: Trata-se de uma sala em prédio comercial com divisórias, que se compõe por recepção, 1 (uma) sala grande, 2 (dois) escritórios, 1 (uma) copa, 2 (dois) banheiros e recepção no hall de entrada.

OBS 02: Os imóveis serão leiloados como lote único.

Valor de Avaliação: R\$ 299.869,35 (Mar/2023).

Valor de Lance Mínimo: R\$ 179.921,61.



02 - A praça única terá início em **29 de agosto de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 17 de outubro de 2023, às 15 horas**, e será realizada de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.alfaleiloes.com. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a **R\$ 179.921,61**. Caso não haja proposta de pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário, assim como eventuais propostas de valor inferior a este patamar serão submetidas a apreciação do Comitente.

03 - Caso seja aceita proposta de pagamento parcelado, o valor da entrada deverá ser efetuado em 24 horas, contados da comunicação formal da aceitação. Caso seja aceita proposta de compra intermediada por financiamento bancário, o arrematante terá 30 dias corridos, contados a partir da comunicação formal da aceitação, para providenciar junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação.

04 - Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF. O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

05 - O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão.

06 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, bem como deverá pagar a comissão do leiloeiro.

07 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado, não incluso no lance. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão ou da comunicação formal da aceitação da proposta, na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação, pois a obrigação é irretratável e irrevogável de aquisição dos lotes contemplados por esse Edital. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar ao comitente a importância equivalente a 6% (seis por cento) e comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de

multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital.

10 - O imóvel encontra-se desocupado e, a posse do arrematante será viabilizada pelo Comitente imediatamente após a confirmação do pagamento do valor do lance ou de correspondente entrada, caso haja referida aceitação da proposta de compra parcelada.

11 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, condominiais, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloadado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e prestarão assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária, inclusive eventuais retificações em documentos para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e arrematante.

12 - O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis 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 Comitente ou de seus antecessores.

13 - Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência dos imóveis arrematados, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

14 - Será celebrada pelo Proprietário e Arrematante, Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do encerramento do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelos proprietários. Havendo pendência documental declarada que impeça a formalização de referido documento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

15 - Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

16 - Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Comitente, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

17 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade, restando negativo o leilão extrajudicial, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação do Comitente.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, Capital/SP, CEP: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3230-1126, *WhatsApp* (011) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 11 de julho de 2023.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070