



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, gestor 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 pelos proprietários, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO em praça única, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, do bem imóvel matriculado sob o nº 13.401 perante o Registro de Imóveis de Itanhaém/SP, avaliado pelo valor de **R\$ 1.321.730,37 (um milhão trezentos e vinte e um mil setecentos e trinta Reais e trinta e sete centavos)**.

A Praça Única ocorrerá no dia **28 de outubro de 2022, às 13 horas e se encerrará no dia 14 de dezembro de 2022, às 13 horas**, com o valor de lance mínimo estabelecido em **R\$ 530.000,00**. Eventuais propostas de valor inferior a este patamar serão apresentadas aos declarantes para apreciação.

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 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.

O arrematante pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate. Caso não haja proposta de pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário serão submetidas a apreciação do Comitente.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do valor do lance e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada 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.

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.

01 – IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Ubatuba, nº 908 - Balneário Litoral Paulista - Mongaguá, SP - CEP: 11730-000. **Descrição do Imóvel:** Uma Casa e um Salão Comercial, com 362,99m² de área construída, sobre o Lote de terreno nº 1 da Quadra nº 10, do loteamento denominado Estância Balneária Barigui, localizado na Praia Grande, no lugar Guapura Mirim, no município de Mongaguá, medindo 12,50m de frente para rua Ubatuba, 20,00m pelo lado direito de quem da Rua olha para o lado esquerdo, fazendo divisa com o Lote nº 2; 12,50m nos fundos, fazendo divisa com o lote nº 3, sendo sua área total de 250,00m².



Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	20001000100	
Matrícula Imobiliária nº	13.401	Registro de Imóveis de Itanhaém/SP

Informações da Matrícula

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 07	31/03/2000	Usufruto	-	Nenê Fluminhan
Av. 08	31/03/2000	Nua Propriedade	-	Marcos Matheus Fluminhan Delfes
Av. 09	31/03/2000	Usufruto	-	Vanderlei Dias Delfes

OBS 01: O imóvel atualmente possui 362,99m² de área construída. Há um salão comercial no térreo, com frente para a Rua Ubatuba com área construída de 166,00m² (Averbação nº 03 - Certidão de Matrícula).

OBS 02: O imóvel é composto por 3 (três) quartos, sendo 1 (uma) suíte, sala de estar, cozinha, 6 (seis) banheiros, área de serviço, quintal, garagem para 2 (dois) carros, lavanderia, salão comercial e depósito de mercadorias.

OBS 03: Havendo arrematação/venda, os usufrutuários juntamente com o Nu-proprietário providenciarão o cancelamento do usufruto, bem como o averbarão na matrícula imobiliária junto ao cartório competente, entregando o bem livre de ônus ao arrematante, isto é, sem a existência de usufruto, nos termos do inciso I do artigo 1.410 do Código de Processo Civil.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 1.321.730,37 (Set/2022).

Valor de Lance Mínimo: R\$ 530.000,00.

Débitos Tributários: R\$ 141.669,88 (Set/2022). Os débitos tributários serão quitados pelo Proprietário e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

02 - A Praça Única será realizada em **28 de outubro de 2022, às 13 horas e se encerrará no dia 14 de dezembro de 2022, às 13 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo no valor igual ou superior a **R\$ 530.000,00**. Caso não haja lance para pagamento à vista, eventuais propostas de compra parcelada ou proposta de pagamento à vista mediante financiamento bancário serão submetidas a apreciação do Comitente/proprietário.

03 - O Leilão será conduzido pela Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, tendo como Gestor e Leiloeiro Oficial Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 1.070, exclusivamente pelo seu sítio eletrônico (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

04 - 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, bem como com os dados para pagamento do valor do lance. 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 corrido, contados a partir da comunicação formal da aceitação, para providência junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação.

05 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloado. 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).

06 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. 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 a comissão de 5% (cinco 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. Caso o Comitente opte por suspender, adiar ou cancelar o Leilão designado (exceto por determinação judicial), deverá pagar ao leiloeiro a título de ressarcimento pelas despesas incorridas, o percentual de 2% (dois por cento) do valor total de avaliação do imóvel até a data do leilão.

07 - 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 para as alienações judiciais eletrônicas.

08 - 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.

09 - 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 prestará assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos, para a devida formalização da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

10 - O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) 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, laudêmios, 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.

11 - Será celebrada pelo Comitente 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 pelo Arrematante. 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.



12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

15 - 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, 19 de setembro de 2022.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070