

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO LEILÃO

LEILOEIRO OFICIAL: CEZAR AUGUSTO BADOLATO SILVA – JUCESP Nº 602

COMITENTE VENDEDOR

PONTO VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CNPJ n.º 18.319.562/0001-68

Relação de imóveis à Leilão:

Lote 1

Apartamento nº 22, Edifício Green Point localizado no bairro do Morumbi/SP. Metragem do apartamento e depósito privativo de 102,72 m². Possui 2 vagas de garagem

Lote 2

Apartamento nº 31, Edifício Green Point, localizado no Morumbi/SP. Metragem do apartamento e depósito privativo de 102,49 m². Possui 3 vagas de garagem

COMITENTE VENDEDOR

PALM OFFICES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CNPJ n.º 14.191.113/0001-26.

Relação de imóveis a Leilão:

Lote 3

Sala comercial nº 22, Edifício Palm Offices, localizado no bairro de Perdizes/SP. Possui 2 lavabos, terraço e 1 vaga de garagem

Lote 4

Sala comercial nº 23, Edifício Green Point localizado no bairro de Perdizes/SP. Possui 02 lavabos, terraço, e 1 vaga de garagem

Lote 5

Sala comercial nº 25, Edifício Palm Offices, localizado no bairro de Perdizes/SP. Possui 02 lavabos, terraço e 01 vaga de garagem

Lote 6

Sala comercial nº 52, Edifício Palm Offices, localizado no bairro de Perdizes/SP. Possui 02 lavabos, terraço e 01 vaga de garagem

Lote 7

Sala comercial nº 55, Edifício Palm Offices, localizado no bairro de Perdizes/SP. Possui 02 lavabos, terraço e 01 vaga de garagem

LEILÃO - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. Cezar Augusto Badolato Silva no dia **23/01/2019, às 14h**, na Rua do Rócio, 291, Vila Olímpia, São Paulo, CEP.04552-000.

CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DO LEILÃO – Os interessados em participar do leilão deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e, se o caso, no SINTEGRA - Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços.

A participação do leilão presencial poderá depender, ao exclusivo critério do Leiloeiro, da prévia apresentação pelo interessado de garantia a ser definida pelo Leiloeiro.

A participação do leilão virtual dependerá do cadastramento do interessado no PORTAL www.lut.com.br, bem como a irrestrita anuência de todas as condições e políticas ali previstas.

Em qualquer modalidade (presencial ou virtual), a participação do interessado dependerá de prévia e irrestrita anuência de todas as regras previstas nestas condições de venda e pagamento do leilão, bem como das demais regras e diretrizes que porventura venham a ser estabelecidas, independentemente de aviso prévio ou antecedência, pelo Leiloeiro Oficial.

O interessado em participar do leilão presencial deverá estar presente no endereço indicado com no mínimo 30 (trinta) minutos de antecedência do início do fechamento para realização de eventuais cadastros e demais procedimentos.

VISITAÇÃO – As fotos e descrições dos lotes a serem apregoados estão disponíveis no PORTAL da rede *internet*: www.lut.com.br. Sem prejuízo da exposição virtual, os bens poderão ser examinados pelos interessados, mediante prévio agendamento (24 horas), no telefone 3266-2771 entre o Leiloeiro e a Comitente.

As fotos divulgadas no PORTAL www.lut.com.br, são meramente ilustrativas, não devendo servir de parâmetro para demonstrar o estado dos bens, cabendo aos interessados, sob sua conta e risco, a análise dos bens.

TODOS OS LOTES SÃO VENDIDOS "NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAM" sem garantias, podendo haver avarias, amassados, riscos, sujeira, uso, desgaste, ausência de embalagem, manuais e de algumas peças, acessórios e/ou componentes importantes, não se responsabilizando a o Leiloeiro, nem o(a) Comitente Vendedor pela qualidade, vícios e/ou defeitos ocultos ou aparentes.

Realize a visitação ao lote. As fotos ilustradas no site são meramente ilustrativas.

LANCES - Os lances poderão ser ofertados presencialmente ou por meio do PORTAL www.lut.com.br

Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O(s) interessado(s) poderá(ão) ofertar mais de um lance para vários lotes, prevalecendo sempre o maior lance ofertado, sabendo-se que os lotes serão vendidos individuais e independentes, não cabendo escolha e nem desistência parcial por parte do arrematante.

O PORTAL www.lut.com.br, permite o recebimento de lances virtuais e presenciais, simultaneamente e em tempo real, prevalecendo sempre a igualdade de condições para ambos.

Os lotes terão horário previsto de fechamento (relógio disponível), sendo certo que, caso o Leiloeiro receba algum lance do PORTAL www.lut.com.br ou lance presencial nos 03 (três) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 03 (três) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os interessados tenham a oportunidade de, querendo, efetuar novos lances.

O valor atribuído para o lance inicial ("valor inicial do leilão" ou "valor de abertura") pode não ser o preço mínimo de venda dos lotes ("valor reserva" ou "preço reserva"). O Comitente se reserva o direito de, ao seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, aceitar ou não o maior lance/oferta, ainda que o lance tenha atingido ou superado qualquer valor anteriormente estabelecido.

Os bens serão vendidos preferencialmente “um a um”, quando imóvel e veículos ou em “lotes”, quando mobiliários/equipamentos, a quem maior lance oferecer, reservando-se o(a) Comitente Vendedor o direito em liberar ou não o bem ofertado para o maior lance alcançado.

Será exclusivamente do interessado a responsabilidade pelo acesso ao PORTAL, inclusive pelos equipamentos, softwares e demais aspectos tecnológicos necessários.

O interessado está ciente que os lances realizados demandam certo tempo de processamento e deverá oferecer seus lances considerando o tempo necessário para tanto, que poderá variar com base em diversos fatores (exemplificativamente: a velocidade de conexão de *internet*).

Em caso de arremate, os respectivos documentos e notas fiscais serão emitidos com o nome e dados do arrematante conforme cadastro no PORTAL www.lut.com.br, sem a possibilidade de alteração.

IMÓVEL: O imóvel é adquirido no estado de conservação em que se encontra, e o arrematante declara ter conhecimento de suas instalações, não tendo nada a reclamar quanto a eventuais vícios, mesmo que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventuais regularizações, se o caso, incluindo à desocupação de pessoas e coisas.

A **COMITENTE** providenciará a regularização das matrículas quanto a baixa de hipoteca e as respectivas averbações, caso o imóvel esteja em nome de Pessoa Jurídica ou Pessoa Física diversa (se o caso). Após o arremate dos bens caberá à Comitente Vendedora proceder com a regularização das matrículas quanto a baixa de hipoteca.

LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado não atingir o preço mínimo de venda dos lotes, poderão, a critério do Leiloeiro, ser aceitos lances condicionais, os quais ficarão sujeitos a aprovação do(a) Comitente Vendedor(a). Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de até **03 (três) dias úteis** após a data do encerramento do leilão.

LANCES AUTOMÁTICOS - O Usuário poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro Usuário cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele Usuário, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo Usuário, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

COMISSÃO DO LEILOEIRO - Os arrematantes deverão pagar ao Leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

A comissão devida ao Leiloeiro e a taxa de administração não estão inclusas no valor do lance ou da proposta escrita.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - Adicionalmente, os arrematantes deverão pagar taxa de administração, no valor de R\$ 2.000,00 por lote arrematado.

SINAL - Os arrematantes presentes no leilão físico deverão entregar ao Leiloeiro, no ato da arrematação, a título de sinal, cheque no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do lance ofertado, ou conforme for determinado pelo Leiloeiro, independentemente de aviso prévio ou antecedência.

PAGAMENTO – Os arrematantes deverão realizar seus pagamentos em até **24 (vinte e quatro) horas** após realização do leilão ou a contar da data de aceitação, pelo (a) Comitente Vendedor (a), através de boleto bancário ou outra forma que vier a ser estabelecida pelo Leiloeiro, independentemente de aviso prévio ou antecedência. Os pagamentos deverão ser identificados (com número do leilão e lote).

Caso o arrematante possua carta de crédito pré-aprovado, desde que, a **COMITENTE VENDEDORA** aceite esta carta, poderá ter o valor de lance parcelado.

Obs.: Poderá ocorrer o parcelamento do valor do lance diretamente com a Comitente mediante aprovação deste, sendo 40% a vista e 60% em até 36 parcelas (mensais, iguais e consecutivas), com taxa de 9,5% ao ano + correção positiva (INCC DI).

IMPORTANTE: Em caso de pagamento parcelado, a comissão e a taxa administrativa deverão ser pagas a vista e em forma de boleto bancário a ser encaminhado pela gestora Lut no prazo de 24h.

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA – O(A) **COMITENTE VENDEDOR(A)** se compromete a outorgar ao arrematante a Escritura Definitiva de Venda e Compra, ou equivalente, no prazo de até 60 (sessenta dias) contados a partir da data da liquidação do preço das arrematações, quando não houver pendências documentais, sendo que a posse do imóvel será transmitida na outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do Bem, tais como tributos de qualquer espécie ou natureza, ainda que em nome do(a) **COMITENTE VENDEDOR(A)**, devendo ainda o arrematante assumir as despesas relativas ao bom funcionamento do imóvel (contribuição do IPTU, Condomínio e demais despesas atreladas ao imóvel, tais como energia, gás etc).

INADIMPLÊNCIA - O não pagamento do valor da arrematação, da comissão do Leiloeiro e/ou da taxa de administração no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** a contar do encerramento do leilão/data da aceitação, pelo(a) Comitente Vendedor(a), do lance condicional, poderá, ao critério do Leiloeiro e independentemente de notificação prévia, configurar desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Configurada a desistência ou o arrependimento, o arrematante fica obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro 5% (cinco por cento) do valor do lance ou proposta efetuada, além do valor correspondente a 15% (quinze por cento) do valor do lance ou proposta efetuada destinado ao pagamento de eventuais despesas incorridas.

Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensa/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou, se o caso, SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado, bem como à penalidade acima prevista, considerando-se tais situações como inadimplência por parte do arrematante.

A inadimplência também poderá, a critério do Leiloeiro, tornar o(a) arrematante impedido(a) de participar em outros leilões, impedimento este que permanecerá até a quitação integral dos valores em aberto.

REGISTRO - O interessado autoriza o eventual registro perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, correndo por conta do Leiloeiro os custos envolvidos.

O arrematante é o único responsável por negócios que venha a firmar com terceiros não envolvidos no Leilão, de sorte que o Leiloeiro e o Comitente Vendedor não terão qualquer responsabilidade perante o arrematante ou tais terceiros.

Observação: Ressaltamos que serão por conta e risco do arrematante eventuais extravios que possam ocorrer no trajeto e destino de documentos, caso opte por envio através de correio. Em caso de extravio sendo de sua responsabilidade custos e procedimentos para emissão de 2ª via.

Todos os débitos anteriores a data do leilão serão de responsabilidade do(a) Comitente Vendedor(a), porém, quaisquer débitos que vierem a constar após a realização do leilão são de inteira responsabilidade do arrematante.

Uma vez realizado o Leilão, caso o Comitente Vendedor aceite negociação no pós-venda em relação aos bens do Leilão, resta desde logo esclarecido que a eventual aquisição pelo arrematante não o isentará do pagamento da comissão do leiloeiro e demais taxas administrativas, se houver. Não ocorrendo tal pagamento no prazo de 05 (cinco) dias, contados da data de realização do negócio entre Comitente e Arrematante, este incorrerá automaticamente em mora devendo arcar adicionalmente com multa no valor de 10% (dez por cento) do valor do Leilão (em que constava o bem), devendo ser acrescidos os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados pro rata die e atualização monetária conforme variação positiva do IGPM-FGV.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal 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.