



## CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO LEILÃO

**LEILOEIRO OFICIAL: CEZAR AUGUSTO BADOLATO SILVA – JUCESP Nº 602**

**COMITENTE: BELLA VIVENDA INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob número 03.836.099/0001-54.**

**LEILÃO** - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. Cezar Augusto Badolato Silva no dia **19 de março de 2018 a partir das 14hrs**, na Rua do Rocio, 291 - Conj. 91 - 9º Andar - Vila Olímpia - São Paulo - SP, 01311-20.

**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](http://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.

**VISITAÇÃO – O IMÓVEL** a ser apregoado está disponível no PORTAL da rede *internet*: [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br). Sem prejuízo da exposição virtual, poderá ser examinado pelos interessados, mediante prévio agendamento (48 horas), através do telefone (11) 3266-2771 ou através do e-mail [atendimento@lut.com.br](mailto:atendimento@lut.com.br) entre o Leiloeiro e a Comitente.

As fotos divulgadas no PORTAL [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br), são meramente ilustrativas, não devendo servir de parâmetro para demonstrar o estado do bem, cabendo aos interessados, sob sua conta e risco, a análise do bem.

**LANCES** - Os lances poderão ser ofertados presencialmente ou por meio do PORTAL [www.lut.com.br](http://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 interessado poderá 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](http://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](http://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 lotes serão vendidos um a um.

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](http://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, assumindo a responsabilidade por eventuais regularizações, se o caso, incluindo à desocupação de pessoas e coisas.

**DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL** – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome, tais como tributos de qualquer espécie ou natureza, alterações cadastrais junto ao IBAMA, INTERMAT, INCRA, RECEITA FEDERAL e outros, ainda que em nome da **COMITENTE**.

A empresa vendedora providenciará respectivas averbações, caso o imóvel esteja em nome de alguma empresa do grupo ou de empresa incorporada pela **COMITENTE**, se o caso.

**DÉBITOS:** incluindo condomínio, água, luz, gás, taxas, multas e impostos incidentes sobre o imóvel apregoado e anteriores a data da arrematação será de responsabilidade da empresa vendedora, se houver.

**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 posterior aprovação do **COMITENTE**. Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de até **07 (sete) 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.

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.

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

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ÚNICA -**

Valor de Arremate	Taxa Administrativa
Acima de R\$ 2.000.000,00	R\$ 2.500,00

**DO PAGAMENTO** : O arrematante deverá efetuar o pagamento de 20% (vinte por cento) do preço total do lote arrematado, a comissão do leiloeiro (5% do valor total do lote) e taxa administrativa, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da data de confirmação da venda, por meio de boleto a ser obtido junto à Gestora LUT pelo telefone 11 32662771 ou por e-mail [atendimento@lut.com.br](mailto:atendimento@lut.com.br). O saldo remanescente deverá ser pago em 4 (quatro) parcelas anuais e consecutivas, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, mais IGP-M e/ou devidos acréscimos. Sendo da seguinte forma:

- 20% (vinte por cento) do valor total do lance, com vencimento no dia 26 de novembro de 2018;
- 20% (vinte por cento) com vencimento no dia 26 de novembro de 2019;
- 20% (vinte por cento) com vencimento no dia 26 novembro de 2020;
- 20% (vinte por cento) com vencimento no dia 26 de novembro de 2021.

**ESCRITURA DE VENDA E COMPRA** – Quando não houver pendências documentais, a posse do imóvel será transmitida na outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

**INADIMPLÊNCIA** - O não pagamento do valor da arrematação, da comissão do Leiloeiro e/ou da taxa de administração no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas a contar do encerramento do leilão/data da aceitação, pelo (a) 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 de 5% (um e meio 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 (fatura) 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 bem arrematado ou, se o caso, os documentos do bem arrematado, deverão ser retirados pelo arrematante, por sua conta e risco, até 30 (trinta) dias corridos da data de pagamento do valor da arrematação, para que sejam realizados todos os procedimentos necessários. Após o decurso do prazo estipulado, ocorrerá o perdimento do bem arrematado e não retirado, não tendo o arrematante direito à devolução de qualquer quantia.

No período de retirada, será de responsabilidade do Comprador todas as despesas de movimentação, transporte e manuseio dos lotes adquiridos.

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.