

## CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO LEILÃO

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

**COMITENTE VENDEDOR(A) (COMITENTE): VILLAGE SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LIMITADA, CNPJ nº 03.377.816/0001-27**

**LEILÃO** - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. Cezar Augusto Badolato Silva no dia **21 de outubro de 2020, às 14hs**, através do Site [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br), pois devido ao atual cenário, COVID19, este leilão ocorrerá apenas de forma online.

**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.

Mesmo na modalidade 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** – As fotos e descrições dos lotes a serem apregoados estão disponíveis no PORTAL da rede *internet*: [www.lut.com.br](http://www.lut.com.br). Sem prejuízo da exposição virtual, os bens poderão ser examinados pelos interessados, mediante prévio agendamento (24 horas), no telefone (11) 3047-9800 ou (11)98206-8417 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 dos bens, cabendo aos interessados, sob sua conta e risco, a análise dos bens.

**O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(s) ARREMATANTE(S) adquire(m) o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóvel(is) apregoado(s), não podendo ainda, alegar(em) desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear(em) a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável(is) por eventual regularização acaso necessária.**

**Compete ao interessado no bem pesquisar todos os débitos eventualmente existentes nos diversos Órgãos.**

**Débitos de IPTU, são de responsabilidade do Comitente Vendedor.**

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

Os bens constantes em cada lote poderão ser apregoados em quantidades aproximadas, sendo possível margem de até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos na quantidade dos referidos bens, sem que seja devido qualquer pagamento adicional e/ou reembolso do valor pago. Os bens sujeitos a pesagem serão pesados conforme balança do(a) Comitente Vendedor.

**LANCES** - Os lances poderão ser ofertados 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(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.

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), 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 retirar o lote do leilão ao seu exclusivo critério e independentemente de justificativa, e 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.

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.

**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 provação do(a) Comitente Vendedor(a). Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de até **10 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.

**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 esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensão/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.

**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)**, sendo que com a aquisição do imóvel o arrematante se compromete a transferir para seu nome todas as obrigações relativas a tributos e demais despesas atreladas ao 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.

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.

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.

Os bens permanecerão sob a guarda e responsabilidade do(a) Comitente Vendedor(a) até a entrega final ao arrematante. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos Bens, tais como carregamento, transporte, tributos de qualquer espécie ou natureza, ainda que em nome do(a) Comitente Vendedor(a).

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.

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.

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

O usuário do site declara estar ciente de que os sistemas e tecnologias possuem falhas e características que não são de controle e responsabilidade da LUT, desta forma a LUT não é responsável por prejuízos, falhas, intermitências ou danos advindos da rede mundial de computadores, falhas no sistema, no servidor e/ou por danos gerados por vírus em decorrência do acesso, utilização ou navegação pelo usuário, inclusive no que diz respeito a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios.

O usuário não poderá atribuir à LUT qualquer responsabilidade, nem exigir o pagamento por lucro cessante ou perdas e danos em virtude de prejuízos resultantes de dificuldades técnicas ou falhas nos sistemas do site ou na internet. O usuário tem ciência de que por questões técnicas eventualmente o sistema LUT poderá não estar disponível ao usuário.