EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO PARA VENDA DE IMÓVEIS

Leiloeiro Oficial: Deilson Lucas do Espirito Santo – JUCESP sob o nº 1149.
Local do leilão: Rua Guarani, nº 266, bairro: Bom Retiro, CEP: 01123-040 – São Paulo - SP e online no portal do leiloeiro www.jikalleiloes.com.br

O Leiloeiro oficial, autorizado pelo COMITENTE, EDUARDO DE CARVALHO DOMINGUES, brasileiro, solteiro, gerente comercial, RG 17.734.795-8, CPF/MF 289.689.128-58, realizará os leilões para a venda do imóvel abaixo descrito, por meio de hastas publicas, (ou venda direta) e demais condições estabelecidas neste edital.

MATRICULA 34.341 DO 2º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE JUNDIAÍ. Cadastrado no INCRA, sob numero 633.054.018.708.0/1982 área total 0,6, área utilizada 0,0, área aproveitável 0,6**,** mód. Fiscal 10,0 numero módulos fiscais 0,06 e fração mínima de parcelamento 0,6 – UM TERRENO, rural, sem benfeitorias, sob numero 124 do Parque Morangaba, no município e comarca de Jundiaí, com área de 6920,00 ms2.

1º LEILÃO: **11/09/2023 às 13h00** até o dia **11/09/2023 às 13h00**. VALOR: R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)

2º LEILÃO: do dia **11/09/2023 às 13h00** e se encerrará no dia **05/10/2023 às 13h00**. VALOR: R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)

O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

I. O Imóvel descrito neste Edital será vendido, por meio de Leilão online, por valor igual ou superior ao lance mínimo estabelecido. Será vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo.

II. As vendas serão realizadas em caráter "*ad corpus*", no estado em que se encontram, de tal modo que as áreas descritas nos editais, catálogos e outros meios são meramente enunciativas e as fotos ou mapas apenas ilustrativos, de sorte que não caberá ao COMPRADOR reclamar de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos Imóveis apregoados; ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Se houver qualquer divergência de área ou metragem, o COMPRADOR não terá direito a exigir da VENDEDORA:
A) Nenhum complemento de área ou metragem;
B) A rescisão ou o cancelamento da venda;
C) O abatimento do preço de aquisição do imóvel;

III. Conforme suas respectivas descrições, os Imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas:

Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, a desocupação será exclusivamente por conta do COMPRADOR, isentando o Leiloeiro e a VENDEDORA de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando a despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

É ônus do interessado, a verificação do bem oferecido à vendam seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos

IV. O COMPRADOR é responsável:
a) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
b) por débitos relativos a IPTU, taxa condominial e associativa, INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
c) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
d) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
e) pelo cancelamento de eventuais ônus do imóvel (como hipotecas, penhoras etc), inclusive na esfera judicial se preciso, assumindo todos os riscos e os custos decorrentes de tal procedimento;
f) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
g) por todas as providências e despesas atinentes à desocupação dos Imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

V. É dever do COMPRADOR, às suas expensas, tomar as medidas necessárias para obter os alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, caso necessário(s) para a utilização do imóvel.

VI. Os lanços e propostas ofertados são irrevogáveis. O Usuário/interessado é responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lanços não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma. Os lances em condicionais que forem aceitos pelos comitentes, transformam-se em venda automaticamente.

VII. Caso o lance condicional seja liberado, deverá o arrematante efetuar o pagamento, conforme o presente edital.

a) PARCELAMENTO: será submetido ao COMITENTE, tendo o prazo de 5 (cinco) dias para resposta, e sendo positivo, obriga o COMPRADOR, sob as penas aplicáveis no presente edital

VIII. Todos os compradores deverão estar cadastrados no site e sua identificação durante o leilão será pelo LOGIN cadastrado e liberado (após o up-load dos documentos) no site.

IX. Os compradores do leilão deverão pagar em 24 horas após a confirmação da arrematação através de deposito na conta corrente do leiloeiro ou TED, 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance referente a comissão do leiloeiro, que funcionará como sinal e princípio de pagamento.

X. O imóvel será pago diretamente ao comitente vendedor através de TED **em 24 horas após a confirmação da arrematação**.

XI. Em caso de desistência ou inadimplência será cobrado multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance, mais 5% (Cinco por cento) referente a comissão do Leiloeiro. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução forçada. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

XII. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação. O comprador declara estar ciente do estado, localização e necessidades futuras do imóvel que pretende arrematar, mesmo de eventuais vícios ocultos, regularizações e outros.

XIII. As despesas e outros encargos decorrentes da venda como: ITBI, DESPESAS CARTORARIAS do NOTARIAL e do REGISTRADOR (CRI), eventuais taxas DECORRENTES da VENDA serão de inteira responsabilidade e custo do comprador e não estão inclusos o valor do lance.

XIV. O Compromisso de Venda e compra será emitido com os dados fornecidos pelo comprador e será entregue ao comprador após confirmação de pagamento da comissão do leiloeiro.

XV. Após a expedição do compromisso de venda e compra, a venda será realizada através de escritura pública de compra e venda.

XVI. Os casos omissos e demais condições serão regidos pela legislação vigente.

XVII. As informações contidas no site têm caráter informativo, cabe ao arrematante certificar-se da inexistência de impedimento de uso e/ou aproveitamento do lote que pretende comprar, isentando tanto o Leiloeiro como o Comitente vendedor de qualquer responsabilidade.

XVIII. O leiloeiro poderá cancelar qualquer lanço a seu único e exclusivo critério, sempre que não houver possibilidade de autenticar a identidade do interessado no Leilão, ou ainda caso o interessado descumpra qualquer regra disposta no Edital, condições de venda e regulamento geral do Leilão.

XIX. A VENDEDORA e o Leiloeiro não se responsabilizam, em hipótese alguma, sob quaisquer circunstâncias, por eventuais prejuízos decorrentes de falhas técnicas, operacionais, falhas de estrutura de comunicação ou de acesso ao sistema do Leilão, que impossibilitem ou dificultem a participação do usuário, não garantindo a manutenção constante e ininterrupta dos serviços, estando o sistema sujeito à interferência de fatores externos. Em casos de queda decorrente de problemas no provedor e/ou servidor (es) que impeçam o encerramento do Leilão, reservam-se a VENDEDORA e o Leiloeiro Oficial a alterar e/ou prorrogar o fechamento mediante comunicado no site.

XX. Nesse caso, nada poderá ser exigido, seja a título que for, tais como perdas e danos, lucros cessantes ou indenização de qualquer natureza, da VENDEDORA e do leiloeiro.

XXI. Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, contato@jikalleiloes.com.br.

São Paulo, 17 de julho de 2023.

Deilson Lucas do Espirito Santo

JUCESP sob o nº 1149