



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, telefone (011) 3230-1126, *WhatsApp* (011) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pela proprietária, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO em Praça Única de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, os direitos do imóvel Matriculado sob o nº 139.012, perante o 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, avaliado em **R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de Reais)**.

A Praça única terá início em **26 de abril de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 28 de junho de 2021, às 14 horas**. O imóvel será leilado tendo como lance inicial mínimo o valor de **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de Reais)**, sendo que eventuais propostas de valor inferior a este patamar serão apresentadas à declarante 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 arrematante por meio de lance on-line para pagamento à vista terá prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital, contadas a partir do encerramento do leilão. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizado 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 texto vigente do 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: Direitos de um prédio e seu respectivo terreno, situados à Rua Bom Pastor, nº 801, esquina da Rua dos Patriotas, no 18º Subdistrito Ipiranga, medindo 25,00m de frente para a referida Rua, por 43,50m da frente aos fundos, ou seja, para a Rua dos Patriotas, confrontando pelos fundos com imóvel de propriedade de Antonio Jafet, de outro lado com a propriedade de Hermínio Marcos de Moreira, encerrando a área de 1.087,50m².



Dados do Imóvel

Contribuinte Municipal nº	040.050.0007-1	
Matrícula Imobiliária nº	139.012	6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Estado de São Paulo.

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	05/09/17	Regulamentação de Área Envolatória	-	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP
Av. 04	05.09.17	Publicidade de Declaração do Potencial Construtivo Transferível – SMDU.DEUSO 0057/14	-	-
Av. 06	11.08.20	Distribuição de Ação Judicial - Doação	Processo nº 1038715-90.2020.8.26.0100	Espólio de Beatrice Thierry Biondo

OBS 01: Conhecido como Palacete Rosa, a residência foi construída em 1928 para Munira e David Jafet. De arquitetura eclética com acentuada influência mourisca, tem porão e dois pavimentos. O acesso principal se faz por uma escadaria circular e uma varanda circundada por arcos sustentados por colunas e encimado por um terraço com balaustrada; no topo, há um torreão. Para um suntuoso salão central convergem os ambientes do térreo. O pavimento superior é circundado por uma galeria. Os arcos e paredes são revestidos por delicados rendilhados. Os vitrais são da Casa Conrado.

OBS 02: O Imóvel é composto por sala de jogos, sala de estar, sala de jantar, sala das cristaleiras, pátio principal, chapelaria, 2 lavabos, cozinha, elevador, Ateliê, sala de estar do ateliê, sauna, sala da sauna, sala de descanso (onde possui um aquário), depósito, dependência de empregados (com cozinha, dormitório e banheiro), 3 dormitórios, sendo 3 suítes e 2 suítes master com closet, depósito pequeno no 2º andar, sala de literatura, sala de TV, terraço, sala de máquinas do elevador, orquidário com proteção para a solar, posto de vigilância, garagem coberta para 1 carro, sala de segurança com monitoramento, lavanderia com 3 tanques, área de estender roupas, pequeno local coberto no jardim, quintal amplo descoberto que poderá ser utilizado para guarda de pelo menos 8 carros.

OBS 03: O Valor do lance mínimo de R\$ 5.000.000,00 **INCLUI todos os bens móveis e utensílios da casa**, quais sejam: **(1) sala de jogos:** 3 estátuas, 1 espelho, 1 mesa, 4 cadeiras, 2 vasos, 1 quadro grande de São Jorge, 2 quadros pequenos, 3 estantes, 1 poltrona, 1 abajur grande; **(2) Sala de estar:** 4 poltronas, 2 sofás, 3 mesas, 1 puff, 3 abajures, 2 estatuas, 1 relógio, 10 almofadas; **(3) sala das cristaleiras:** 2 cristaleiras, 2 armários com gavetas, 2 mesas, 12 estátuas, 2 vasos, 93 taças de tamanhos diferentes de cristais ou metais banhados a ouro, 187 talheres de ouro, 85 talheres de prata; **(4) sala de jantar:** 8 castiçais, 5 mesas, 8 cadeiras, 1 bandeja, 1 suporte de vaso, 1 adorno, 1 tigela de cetro de mesa; **(5) pátio principal:** 4 poltronas, 2 sofás, 3 mesas (apoios para estatuas), 3 estátuas, 4 vasos; **(6) Chapelaria:** 1 espelho, suporte de chapéus; **(7) cozinha:** 1 mesa, 6 cadeiras, forno, geladeira alemã, cooktop 6 bocas, chapa, 3 relógios, Louçaria, potes com temperos, 9 esculturas, 2 vasos; **(8) Ateliê:** 2 sofás, 2 mesas, 1 armário, 3 cavaletes para quadros, 2 estantes, 1 banco, 1 máquina de tecelagem, 2 poltronas; **(9) sala de estar do ateliê:** 2 armários, 1 sofá, 4 cadeiras, 2 poltronas, 2 mesas, 1 baú, 4 pilares para apoiar vasos, 5 vasos, 2 quadros, 4 estátuas, 2 relógios, 1 adorno, 1 violino (decorativo); **(10) sauna:** 3 cadeiras; **(11) sala da sauna:** 1 cadeira, 1 estante de vidro, 1 armário, 1 abajur, 1 rádio, 1 quadro, 1 estátua; **(12) sala de descanso:** 1 espelho, 1 armário, 1 castiçal, 4 prateleiras, 1 aquário vazio, 1 mesa, 4 velas, 1 vaso, 2 estátuas; **(13) depósito:** materiais de



construção; **(14) dependência de empregados:** pertences dos caseiros; **(15) dormitório principal:** 1 cama com colchão, 2 armários, 3 abajures, 2 gaveteiros, 4 quadros, 4 estátuas, 4 mesas, 1 cadeira; **(16) banheiro do dormitório principal:** 3 estátuas, 1 lixeira, 1 banco, 1 espelho **(17) Closet:** 2 armários para sapatos, 3 cabides, 2 armários; **(18) 2ª suíte:** 1 cama com colchão, 2 criados mudos, 2 armários, 2 poltronas, 2 guarda-roupas antigo, 1 mesa, 2 abajures; **(19) banheiro da 2ª suíte:** 3 quadros, 1 armário com espelho; **(20) 3ª suíte ao lado do ateliê:** 7 quadros, 1 sofá, 1 cama com colchão, 1 estante, 1 mesa com gaveta, 1 guarda roupa, 2 estátuas; **(21) Banheiro da 3ª suíte:** 1 estante, 1 quadro e itens de banheiro; **(22) sala de leitura:** 1 estante com vários livros, 1 tapete, 1 mesa, 1 estátua; **(23) sala de TV:** 1 espelho, 1 poltrona, 1 imóvel com painel para TV e gavetas, 1 armário; **(24) Terraço:** 30 vasos, 3 bancos, 1 mesa; **(25) sala de máquinas do elevador:** Orquidário com proteção para a solaría; **(26) posto de vigilância:** 1 tv, 1 cadeira e 1 mesa; e **(27) lavanderia:** 3 tanques, 2 armários.

OBS 04: Tendo em vista que o proprietário do imóvel o recebeu por herança testamentária, registrada por meio de Escritura Pública de Doação, mas ainda não realizou a transferência do imóvel para o seu nome junto ao Cartório de Registro de Imóveis, serão leiloados os direitos que detém sobre o imóvel, de modo que os custos registrais e cartorários relativos à averbação de sua propriedade serão por ele suportados, cabendo ao arrematante os custos relativos ao registro de sua arrematação.

Débitos tributários: Até a presente data o imóvel não possui débitos de IPTU. O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, 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.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 11.000.000,00 (Onze Milhões de Reais)

02 – A praça única terá início em **26 de abril de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 28 de junho de 2021, às 14 horas** e será realizada de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de Reais)**. 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 corridos, contados a partir da comunicação formal da aceitação, para providência junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação.



06 - O arrematante deverá pagar a título de comissão o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado. Tal valor será devido pelo arrematante, ainda que haja a desistência da arrematação; ou será devido pelo comitente caso opte por suspender, adiar ou cancelar o Leilão designado, bem como caso não aceite concretizar a alienação recebida nos termos objetivos do item 02. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica 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. O pagamento deverá ser feito na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após Arrematação do bem (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

07 - 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 (Art. 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.

08 - 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.

09 – O imóvel se encontra desocupado e a posse do arrematante será viabilizada pelo Comitente no prazo de 24 horas, contados a partir da confirmação do pagamento do valor do lance ou de correspondente entrada no caso de aceitação de proposta de compra parcelada.

10 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, 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 fornecerá ao arrematante toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos, para a devida formalização da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

11 - O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da 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 o imóvel 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 COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

12 - Será celebrada pelo Comitente e Arrematante Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de encerramento do leilão, da aceitação de eventual proposta de compra parcelada ou do lance intermediado por financiamento bancário, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Comitente. 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.

13 - Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel para seu nome 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 dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

14 - 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 VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

15 - 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 (11) 3230-1126, *WhatsApp* (11) 93207-1308, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - 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, 30 de março de 2021.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070