**LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO**

**DAVI BORGES DE AQUINO**, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n° 1.070, representante legal da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, nº 260 – Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03120-010, ou ainda, pelo telefone (11) 3230-1126, WhatsApp (11) 97830-1644, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo proprietário, doravante denominado Comitente, levará a PÚBLICO LEILÃO em praça única, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, os imóveis abaixo descritos, nos termos das disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

**01 - BENS:** **IMÓVEIS: LOTE 01** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Boa Vista, nº 356-A, 14º Andar, Centro, São Paulo - SP, 01014-910 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** 14º pavimento de Edifício Banco Do Estado De Minas Gerais - BEMGE, Bloco "A", situado à rua Boa Vista, numeros 356 e 364, no 1º subdistrito - SÉ, contendo 05 conjuntos para escritórios, cada um com sua dependência sanitária, tendo 488,3190m² de área total construída, 394,2190m² de área privativa e 94,1000m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno e demais áreas de propriedade comum, a fração ideal de 2,9237% do seu todo.

| **DADOS DO IMÓVEL** | | |
|---|---|---|
| **Inscrição Municipal n°** | 001.064.0136-1 | |
| **Matrícula Imobiliária n°** | 51.546 | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP |

**OBS.:** O conjunto é do tipo perfil "Office", contendo hall de entrada, ampla sala, sanitários e copa e possui uso exclusivo de 1 vaga de garagem localizada no 8º andar.

**Débitos Tributários:** Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os Débitos Tributários serão adimplidos pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

**Débitos Condominiais:** Eventuais Débitos Condominiais serão adimplidos pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

**Valor de Avaliação do Imóvel:** R$ 1.330.143,87 (Out/2024).
**Valor de Lance Mínimo:** R$ 931.100,70.

**LOTE 02** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Varnhagen, nº 45, 8º Andar, Box 11, Centro, São Paulo/SP – CEP: 01022-010 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** Box nº 11, para estacionamento e guarda de automóvel, localizado no 8º pavimento do Bloco "B" (Bloco Branco), do Edifício Banco Do Estado De Minas Gerais "BEMGE"- sito à rua Varnhagem, nº 45, no 1º subdistrito - SÉ, contendo uma fração ideal no terreno e demais áreas e coisas de uso comum de 0,0598% do todo da garagem.

| **DADOS DO IMÓVEL** | | |
|---|---|---|
| **Inscrição Municipal n°** | 001.064-0195-5 | |
| **Matrícula Imobiliária n°** | 50.599 | 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP |

**Débitos Tributários:** Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Os Débitos Tributários serão adimplidos pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

**Débitos Condominiais:** Eventuais Débitos Condominiais serão adimplidos pelo Comitente e o imóvel será entregue livre de ônus para o Arrematante.

**Valor de Avaliação do Imóvel:** R$ 133.014,39 (Out/2024).
**Valor de Lance Mínimo:** R$ 93.110,073

**OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:**

**OBS.:** Os imóveis deverão ser arrematados em conjunto.

**VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES:** R$ 1.463.158,26 (Out/2024)
**VALOR DE LANCE MÍNIMO TODOS OS LOTES:** R$ 1.024.210,77

**02 – DATAS:** A praça única terá início em **13 de janeiro de 2025, às 14 horas e se encerrará no dia 27 de fevereiro de 2025, às 14 horas**.

**03 – CONDIÇÕES DE VENDA:** Se o valor do maior lance ou da proposta de compra estiver entre **R$ 931.100,70** e **R$ 1.064.115,09**, para a sala comercial, e entre **R$ 93.110,07** e **R$ 106.411,51** para a vaga de garagem, ficarão estes condicionados a aceitação do Comitente. No caso de lance ou proposta de compra igual ou superior a R$ **1.064.115,09** e R$ **106.411,51**, respectivamente, seu proponente será imediatamente considerado arrematante, isto é, não haverá necessidade de homologação. 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 leilão será realizado de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.alfaleiloes.com. Portanto, todas as ofertas devem ser realizadas exclusivamente pelo sítio eletrônico da gestora.

**04 – PROPOSTA:** 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 providenciar junto ao intermediário financeiro o pagamento do valor da arrematação.

**05 – HORÁRIOS:** 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 leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: http://www.alfaleiloes.com.

**06 – LANCES:** 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.

**07 – PAGAMENTO:** 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. 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.

**08 – COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloado. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, TED 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, na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ n° 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

**09 – FRAUDE:** 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 (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**10 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** 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 no presente edital.

**11 – POSSE DO ARREMATANTE:** Os imóveis encontram-se desocupados e, a posse do arrematante será viabilizada pelo Comitente imediatamente após a confirmação do pagamento do valor do lance ou de correspondente entrada, caso haja referida aceitação da proposta de compra parcelada.

**12 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE:** O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, condominiais, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e prestarão assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária, inclusive eventuais retificações em documentos para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e arrematante.

**13 – DÉBITOS DO IMÓVEL:** O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre os imóveis a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas aos imóveis, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis 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 dos imóveis e medidas necessárias à imissão ou defesa

da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar nos imóveis e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

**14 – RESPONSABILIDADE DAS DESPESAS PARA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:** 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 que regula o Decreto n° 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.

**15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Será celebrada pelo Proprietário e Arrematante, Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do encerramento do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Arrematante. 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.

**16 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE JUNTO AOS ÓRGÃOS PÚBLICOS:** Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis 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.

**17 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA:** 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 Comitente, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

**18 – VENDA DIRETA:** Por uma questão de celeridade, economia e efetividade, restando negativo o leilão extrajudicial, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação do Comitente.

**19 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260 – Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03120-010, ou ainda, pelo telefone (011) 3230-1126, *WhatsApp* (11) 97830-1644, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

**20 – PUBLICAÇÃO:** 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, 12 de novembro de 2024.

_____

**DAVI BORGES DE AQUINO**
**LEILOEIRO OFICIAL**
**JUCESP N ° 1.070**

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis