

## LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

**Lucas Andreatta de Oliveira**, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.116, representante legal da **Leiloes Smart**, com escritório na Alameda dos Maracatins, nº 780, Cj. 1201, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP: 04089-001, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

### 1. COMITENTE – VENDEDOR:

ELAINA LUCIANA CAMPOS, inscrito no CPF nº 017756959-05.

### 2. LEILÃO DE IMÓVEL – OBJETOS DO LEILÃO:

**IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Prof. Maria Raquel Nehme, 53, Petrópolis, Joinville/SC- CEP 89208- 863 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno, situado nesta cidade, Lote nº15 da quadra “b”, da Urbanização denominada Sandra Regisna I, fazendo frente a Noroeste, medindo 15,00 metros na rua Rua 2, lado esquerdo, a Noroeste de quem da rua olha, medindo 35,15 metros, extremado com o lote nº 14; lado direito, a sudoeste de quem da rua olha, medindo 34,80 metros, extremado com os lotes nºs 3, 4 e 5; Contendo a área total de 506,08 metros quadrados.

Dados do Imóvel		
Matrícula Imobiliária nº	<u>14.693</u>	Cartório de Registro de Imóveis- 3º Circunscrição de Joinville/SC
Contribuinte nº	13.11.20.80.0722.0000	-

**OBS 01:** O imóvel encontra-se desocupado.

**OBS 02:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**OBS 03:** Há construção de um prédio, contendo Quitinetes em que não fora averbado em matrícula, ficando a cargo do arrematante a regularização.

**Lance Inicial: R\$ 1.143.245,62 (um milhão e cento e quarenta e três mil e duzentos e quarenta e cinco reais e sessenta e dois centavos).**

### LEILÃO - DATAS:

O leilão terá início em **15/05/2024** a partir das 11:00 horas com encerramento às 11:00 horas em **20/05/2024** com lance inicial de **R\$ 1.143.245,62**. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **03/06/2024** a partir das 11:00 horas, com lances a partir de **R\$ 685.947,37**.

**Das Visitas Prévias ao Imóvel.**

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, quando estiverem desocupados. Para imóveis ocupado, não é possível a visitação.

### **1. Lances.**

Os lances A VISTA poderão ser ofertados em AUDITÓRIO, por meio do “PORTAL” [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br), e ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” ao e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

### **2. Como se habilitar para Participar do Leilão.**

Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

**Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

**Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida

### **3. Como Participar do Leilão Online.**

Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

**4.1.** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**4.2.** Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de

internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**4.3.** Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

**4.4.** A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

## **5. Proposta para Compra.**

**5.1.** Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

**5.2.** A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail ([contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br)), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

## **6. Condução do Leilão.**

**6.1.** Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

**6.2.** O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

**6.3.** O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos VENDEDORES. A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os VENDEDORES poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os VENDEDORES terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

**6.4.** Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

**6.5.** Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: contato@leiloariasmart.com.br

## **7. Condições de pagamento:**

### **7.1 À VISTA: sem desconto.**

- a)** Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 2 (dois) dias úteis;
- b)** Em até 2 (dois) dias úteis deverá efetuar o pagamento de 10% do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**, a título de sinal;
- c)** Em até 5 (cinco) dias, mediante a assinatura no contrato de venda e compra, deverá efetuar o pagamento do saldo devedor remanescente (90%) do valor do imóvel aos **VENDEDORES**, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.

O arrematante que utilizou das condições de pagamento previsto na Clausula 7 deverá apresentar em até **3 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelos **VENDEDORES**, os comprovantes de pagamento do sinal da arrematação e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

## **8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

**8.1.** Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos **VENDEDORES**, o **ARREMATANTE** será comunicado expressamente pelo Leiloeiro via e-mail, para que:

- a) Comissão:** em até 2 (dois) dias úteis, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
- b) Valor da arrematação:** em até 2 (dois) dias úteis, efetue o pagamento da porcentagem do valor do arremate, a título de sinal, correspondente ao tipo de pagamento escolhido (cláusula 7) em conta informada pelos **VENDEDORES**; contando a partir da comprovação de pagamento, seja agendado para que em até 15 (quinze) dias ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e efetuado o pagamento do respectivo saldo devedor remanescente do valor do imóvel.

**8.2.** Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

**8.3.** Para a Arrematação à Vista, os **VENDEDORES** outorgarão a Escritura Pública de Venda e Compra após o pagamento do saldo devedor remanescente integral (90%), desde que já tenha sido pago o sinal de 10% e a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos **VENDEDORES**.

**8.4.** Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos **VENDEDORES**, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do **ARREMATANTE**, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o

**ARREMATANTE** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses dos **VENDEDORES** (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente pagar pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**8.5.** Não ocorrendo a assinatura do instrumento público por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer a critério exclusivo dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **ARREMATANTE** tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 10% (dez por cento) do valor pago a título de sinal pelo imóvel, como penalidade de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

**8.6.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **ARREMATANTE** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais dos **VENDEDORES**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

**8.7.** Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos **VENDEDORES**, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúicas não declaradas ao tempo da alienação.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos **VENDEDORES**, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

## **9. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis**

**9.1.** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o **ARREMATANTE** adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se

encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

## 10. Penalidades

**10.1.** Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

**10.2.** Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## 11. Disposições Gerais.

**11.1.** A responsabilidade dos **VENDEDORES** pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo **COMPRADOR**, relativos ao período posterior à data da arrematação; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

**11.2.** Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do **ARREMATANTE** até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

**11.3.** As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

**11.4.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **ARREMATANTE** das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**11.5.** Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Entrar ou Criar Conta” no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 02 de maio de 2024.

---

**ELAINA LUCIANA CAMPOS**  
CPF nº 017756959-05.

---

**LUCAS ANDREATA DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Oficial – JUCESP Nº 1116