

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

1. COMITENTE/VENDEDOR:

E. D. E OUTROS

2. DATA DE ENCERRAMENTO DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: 06/08/2024 ÀS 14h00

3. IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO:

Um terreno, situado na Rua Eugenia de Carvalho, esquina com a Rua Joaquim Marra, designado Lote 07-A, da subdivisão o Lote 07 da Quadra M, da 3ª Secção da Vila Matilde, no 38º Subdistrito-Vila Matilde, com a área de 221,60m², medindo 12,50m de frente para a Rua Joaquim Marra, para quem o olha dessa via pública mede da frente aos fundos 34,60m no lado direito, onde confronta com o prédio nº 1.343 da Rua Joaquim Marra (Lote 07-B do projeto de desdobro), 37,00m no lado esquerdo, onde confronta com a Rua Eugenia de Carvalho, com a qual faz esquina e 3,00m nos fundos, onde confronta com o prédio nºs 1.650/1.652 da Rua Eugenia de Carvalho. Contribuinte 058.123.0014-3, objeto da matrícula nº 173.105 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme Av.1, no terreno foi construído um prédio que recebeu o nº 1.346 da Rua Eugenia de Carvalho, com a área construída de 396,00m².

Obs.: (i) Imóvel ocupado; (ii) A transmissão da posse será feita no ato da outorga da Escritura de Venda e Compra (vide item 10.3).

VALOR MÍNIMO: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3. DA VISITAÇÃO:

As visitas deverão ser previamente agendadas via email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

4. Propostas.

4.1. As propostas poderão ser ofertadas, por meio do "PORTAL" WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

5. Como se habilitar para ofertar proposta.

5.1. Os interessados em ofertar proposta, deverão se habilitar no site WWW.NRNLEILOES.COM.BR, apresentando os seguintes documentos:

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

5.1.2. **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.

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

6. Como Participar da Alienação por iniciativa particular.

6.1. Serão aceitas propostas via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da gestora, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de alienação por iniciativa particular. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de alienação por iniciativa particular. Para acompanhamento da alienação por iniciativa particular e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site WWW.NRNLEILOES.COM.BR ("Novo Cadastro"), enviar a

documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará as propostas em conformidade com as disposições do edital.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para a alienação por iniciativa particular estarão aptos a ofertar propostas por meio eletrônico - online no site www.nrnleiloes.com.br. Sobrevindo propostas nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novas propostas e assim sucessivamente. O envio de proposta será encerrado, caso não receba proposta durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor a última proposta ofertada.

6.3. As propostas oferecidas online no ato da alienação serão apresentados no site www.nrnleiloes.com.br aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE em caso de recusa 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.

6.4. Para participação da alienação por iniciativa particular, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

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

7. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento da alienação por iniciativa particular, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme, mesmo que abaixo do valor mínimo estipulado no site.

7.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório através de e-mail (CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR), 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).

8. Condução da alienação por iniciativa particular.

8.1. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo site www.nrnleiloes.com.br.

8.2. O imóvel será vendido a quem maior proposta oferecer, em moeda corrente nacional. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao PROPONENTE/INTERESSADO.

8.3. Fica reservado ao proprietário do site o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes da alienação por iniciativa particular, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

8.4. Caberá exclusivamente ao PROPONENTE 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, através do telefone: (11) 2149-2249 ou via e-mail: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

9. Condições de pagamento:

9.1. À VISTA: sem desconto:

9.2. Caberá ao PROPONENTE VENCEDOR, efetuar o **pagamento da comissão de 5%** sobre o valor da proposta.

9.3. Após a aprovação do Vendedor, o proponente vencedor deverá apresentar **em até 3 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelos responsáveis pela alienação por iniciativa particular, os comprovantes de pagamento do sinal da compra e da comissão de 5%, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de venda, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do responsável pela alienação desclassificar a sua proposta e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Finalizada a alienação por iniciativa particular, se o valor da proposta vencedora for aprovado pelo VENDEDOR, o proponente será comunicado expressamente para que:

- a) **Comissão: em até 3 (três) dias úteis** a contar do comunicado da aprovação, efetue o pagamento integral da comissão de 5% sobre o valor da proposta;
- b) **Venda à vista: em até 3 (três) dias úteis** a contar do comunicado da aprovação, efetue o pagamento de 25% do valor da proposta, a título de sinal, em conta informada pelo VENDEDOR; Seja agendado para que **em até 15 (quinze) dias úteis** ocorra a assinatura do documento de venda e compra (escritura) e concomitantemente seja efetuado o pagamento do saldo devedor do valor da compra (75%), em conta informada pelo VENDEDOR.

10.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas em momento oportuno.

10.3. O VENDEDOR outorgará a Escritura de Venda e Compra **em até 15 (quinze) dias úteis**, no ato do pagamento do saldo devedor do valor da compra (75%), desde que já tenha sido pago o sinal de 25% ao VENDEDOR e a comissão de 5%, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR, quando também fará a transmissão da posse ao COMPRADOR.

10.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do PROPONENTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o PROPONENTE 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 do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições da alienação por iniciativa particular), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao PROPONENTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel até aquele momento (incluindo-se a comissão, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o PROPONENTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do PROPONENTE, poderá ocorrer o cancelamento da alienação por iniciativa particular a critério exclusivo do VENDEDOR, com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo impostos, taxas, os 25% do valor da proposta pagos a título de sinal e a comissão de 5% como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

10.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR 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 do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

10.7. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do VENDEDOR, 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

10.8. Débitos: Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data da alienação por iniciativa particular.

11. Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico do imóvel

11.1. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, 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 COMPRADOR adquire o imóvel 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 do imóvel alienado, 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.

12. Penalidades

12.1. O não pagamento dos valores da proposta vencedora, comissão ou envio de documentação, nos prazos estabelecidos neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do PROPONENTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida (5% - cinco por cento), destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o responsável pela alienação emitir título de crédito 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.

12.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) proponente inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outra alienação divulgada no portal da **NRN LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

13. Disposições Gerais.

13.1 A responsabilidade do VENDEDOR pela Evição 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 alienação; 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.

13.2 Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR 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.

13.3 As fotos do bem disponibilizadas no site www.nrnleiloes.com.br, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos, fornecidos pelo VENDEDOR. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física (externa) e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

13.4 Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio da presente Alienação, ficará caracterizada a aceitação pelo PROPONENTE das referidas condições estipuladas neste edital.

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