

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - LEI 4591/64, ART. 63

CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO, Leiloeira Pública Oficial, JUCESP Nº 1.151, com endereço na Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista, São Paulo - SP, CEP: 01311-200, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizada pelo **CONDOMÍNIO AUREO PORTAL DA COLINA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 51.191.397/0001-87, com sede na Rua Paulo Antônio do Nascimento nº 75, Jardim Portal da Colina, Sorocaba/SP - CEP 18047-400, nos termos do **Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra**, levará à **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (On-line) por meio do site: www.globoleiloes.com.br/, nos termos do art. 63 da Lei 4.591/64, as frações ideais de terreno vinculadas às unidades autônomas nº 31 (Torre 02) e nº 61 (Torre 01), ora decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, atualmente em construção e integrantes do empreendimento objeto da **Matrícula nº 126.664, registrado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba/SP.**

Constitui objeto do presente leilão a venda ou, eventualmente, a adjudicação dos direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, relativos às frações ideais do terreno e às partes construídas correspondentes às unidades autônomas condominiais descritas:

- 1. Descrição do imóvel 01:** Apartamento em construção, de nº 31 (trinta e um), localizado no 3º pavimento da Torre II do Condomínio Residencial denominado AUREO, com área privativa de 137,57 m² e depósito de 4,00 m², totalizando a área de 141,57 m², com direito a 02 (duas) vagas de garagem determinadas, conforme tabela acima, localizado em Sorocaba/SP, na Rua Paulo Antônio do Nascimento, nº 75, Jardim Portal da Colina, CEP 18047-400. Alvará de licença nº 969/19, deferido em 17 de setembro de 2019 pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, conforme processo SEPLAN/DGT/SEP nº 20.427/19.

Valor inicial em 1º leilão: R\$ 1.568.846,26.

Valor inicial em 2º leilão: Maior lance com preferência de adjudicação pelo condomínio conforme § 2º e § 3º do artigo 63 da lei 4591/64.

- 2. Descrição do imóvel 02:** Apartamento em construção, de nº 61 (sessenta e um), localizado no 6º pavimento da Torre 1 do Condomínio Residencial denominado AUREO, com área privativa de 137,57 m² e depósito de 04 m², totalizando a área de 141,57 m², com direito a 02 (duas) vagas de garagem determinadas, conforme tabela acima, localizado em Sorocaba/SP na Rua Paulo Antônio do Nascimento, nº 75, Jardim Portal da Colina, CEP 18047-400. Alvará de licença nº 969/19, deferido em 17 de setembro de 2019 pela Prefeitura Municipal de Sorocaba, conforme processo SEPLAN/DGT/SEP nº 20.427/19.

Valor inicial em 1º leilão: R\$ 1.500.507,09.

Valor inicial em 2º leilão: Maior lance com preferência de adjudicação pelo condomínio conforme § 2º e § 3º do artigo 63 da lei 4591/64.

Localização dos imóveis: Rua Paulo Antônio do Nascimento nº 75, Jardim Portal da Colina, Sorocaba/SP - CEP 18047-400.

Observação 01: O Arrematante, se sub-rogará nos direitos e obrigações do Instrumento Particular originário, bem como seus eventuais anexos, retificações, ratificações e eventuais cessões

Observação 02: Não obstante, na hipótese de que o leilão se encerre sem lances ofertados para a unidade, o COMITENTE analisará eventuais propostas de valores inferiores aos dos lances mínimos, ficando ao seu critério exclusivo aceitar ou recusar tais propostas.

O **1º Público Leilão** terá início no dia **13 de janeiro de 2025, às 11 horas e 30 minutos**, e permanecerá aberto para lances pelo período de 30 (trinta) minutos. Não havendo lances igual ou superior aos valores mínimos estipulados para a Unidade Autônoma, seguir-se á, após 11 (onze) dias, com o **2º Público Leilão**, o qual terá início no dia **24 de janeiro de 2025, às 11 horas e 30 minutos**, e permanecerá aberto para lances pelo período mínimo de 30 (trinta) minutos. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília -DF.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: <https://www.globoleiloes.com.br/>, 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, à vista, o valor total da arrematação. Será devida a comissão da leiloeira correspondente a 5% sobre o valor de arremate, que deverá ser pago à vista (até 24 horas após o leilão). 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.

Nos termos do disposto no art. 63, § 3º da Lei 4.591/64, ao condomínio, é assegurado o direito de preferência na aquisição da fração ideal vinculada à unidade autônoma, dentro do prazo de 24 horas após a realização do leilão final. Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus", nos termos do art. 500, § 3º do Código Civil, e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e a foto do imóvel divulgada é apenas ilustrativa. Dessa forma,

havendo divergência de metragem ou de área, o ARREMATANTE não terá direito a exigir do CREDOR FIDUCIÁRIO/VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço da fração ideal, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

O ARREMATANTE é responsável: (i) por débitos relativos ao 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; (ii) 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; (iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (iv) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas; (v) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

Será de responsabilidade do ARREMATANTE junto ao condomínio e/ou administradora a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, energia, multas administrativas, laudêmios, foros e emolumentos cartorários, bem como encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel. Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte. O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

O Arrematante arcará com as despesas decorrentes da arrematação e com as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, incluindo a eventual lavratura de Ata Notarial, cancelamento de Escritura de Promessa de Compra e Venda e Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda eventualmente registrado na matrícula do imóvel, emissão de matrículas e certidões, inclusive da **COMITENTE**, para a devida lavratura e registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, bem como será de sua responsabilidade o pagamento do ITBI, laudêmio, foro e demais despesas, custas e taxas decorrentes de todos os atos necessários para a transferência da propriedade.

A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da confirmação dos pagamentos da arrematação e da comissão da Leiloeira Oficial. Os débitos de IPTU e condomínio que eventualmente recaiam sobre a unidade arrematada deverão ser quitados pelo Arrematante antes da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

O Arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta dias) a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra para efetivar seu registro junto ao respectivo Oficiais de Registro de Imóveis, bem como para efetuar a transferência da titularidade da unidade junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob pena de ficar configurado o seu inadimplemento, devendo ele responder por eventuais perdas e danos e lucros cessantes causados à COMITENTE e/ou à Leiloeira Oficial por sua inércia.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br/, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.