

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 002/2024

Torna-se público, aos interessados a realização do presente LEILÃO, do tipo MAIOR LANCE ou OFERTA, que se encerrará às 18h, dos dias **14/08, 28/08 e 30/12/2024**, EXCLUSIVAMENTE POR MEIO VIRTUAL, através do sítio eletrônico <https://www.centraldosleiloes.com.br>, por intermédio da Leiloeira Oficial Lorena Vita Varjão de Jesus, Juceb 249083760, processo Nº 064.1844.2024.0001524-16 devidamente autorizada pela empresa J.A.V, CNPJ 25.208.4620001/20, com sede em Salvador, para alienação de imóveis, relacionados no Anexo I, deste Edital, regendo-se pelas disposições legais vigentes, em especial o Decreto 21.981/1932.

DO OBJETO

O presente Leilão tem por objeto a alienar os bens imóveis relacionados no Anexo I deste Edital.

Os bens serão leiloados no estado e condições em que se encontram.

A apresentação de lances implica pleno conhecimento dos termos do edital, seus anexos e instruções, bem como das condições físicas e jurídicas dos imóveis.

Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/ descrições dos imóveis poderão ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento definidos no Edital.

As despesas decorrentes da escrituração e registro do bem são de responsabilidade do licitante vencedor.

DATA, HORÁRIO E LOCAL DO LEILÃO

O início do certame dar-se-á em sessão pública exclusivamente on-line no sítio eletrônico www.centraldosleiloes.com.br, a partir da publicação e inserção no site, encerrando-se às 18h, dos dias **14/08, 28/08 e 30/12/2024**.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO - Da documentação para participação:

Os interessados em participar deste Certame deverão proceder cadastro online no sítio eletrônico www.centraldosleiloes.com.br, anexando os documentos requisitados.

Licitante pessoa física: documento de identificação civil; prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF); comprovante de endereço.

Licitante pessoa jurídica: contrato ou estatuto social, consolidado ou acompanhado de suas alterações, e, se for o caso, documentação complementar que comprove, nos termos do ato constitutivo, a capacidade de representação de seu(s) representante(s) legal(is); prova de inscrição do licitante no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); comprovante de endereço do licitante.

A licitante pessoa jurídica poderá participar por intermédio de representante legal, que deverá apresentar, juntamente com os documentos indicados acima, documento de identificação civil, prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e comprovante de endereço.

A capacidade de representação será comprovada por meio de procuração pública.

DA VISTORIA FACULTATIVA

O exame prévio é de exclusiva responsabilidade do arrematante, não sendo admitida qualquer reclamação posterior.

A vistoria pode ser feita por qualquer interessado, e não é obrigatória para fins de participação no Leilão. O fato de os adquirentes não conhecerem os imóveis ou não terem sanado dúvidas acerca dos mesmos, não será considerado como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

DOS LANCES

Na modalidade ELETRÔNICA os lances são realizados on-line, por meio de acesso identificado, no site do leiloeiro na data e horário estabelecidos.

O interessado deve efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro Oficial, para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de "login" e "senha", os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste Edital.

Os lances oferecidos via ELETRÔNICA não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.

Na modalidade ELETRÔNICA os documentos dos participantes são remetidos ao leiloeiro conforme instruções elencadas no momento do cadastro.

A apresentação de lances implica o pleno conhecimento, bem como a aceitação pelo licitante, de todas as condições e exigências do presente edital, com a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados e por todas as propostas e transações que forem efetuadas em seu nome, assumindo-as como firmes e verdadeiras, não sendo admissível alegação de ignorância das regras e normas aplicáveis. Implica também no pleno conhecimento do estado físico do bem, estando ciente de que correrão por sua conta e risco as providências visando a alteração de seu estado de conservação, bem como as providências para a transferência da propriedade para o seu nome, caso seja vencedor, e regularização das demais pendências registras, especialmente averbações, e que cabem a ele exclusivamente todos os custos e riscos processuais concernentes a medidas judiciais que eventualmente sejam necessárias à obtenção da posse do bem, eximindo o VENDEDOR de qualquer obrigação ou providência para a consecução de tais objetivos, bem como da responsabilidade, inclusive indenizatória, em caso de insucesso nessas demandas ou em qualquer outro caso, bem como são de sua inteira responsabilidade todas as atividades e obrigações a ele conferidas nos termos deste edital.

Os licitantes assumirão todos os custos devidos para a participação nesta licitação, não sendo a o VENDEDOR, em nenhum caso, responsável por tais ônus, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR

O imóvel poderá ser arrematado pelo preço unitário mínimo de cada lote (Anexo I) e será adjudicado a quem oferecer o MAIOR LANCE, estando desde já cientes os arrematantes que a venda é condicionada, posto que, não atingindo a expectativa de preço esperada pelo comitente, este poderá não aceitar, voltando o bem a ser apregoado em próximo leilão.

DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

O preço mínimo da venda, para cada imóvel, é o constante no (Anexo I), deste Edital, admitindo-se lances para pagamento em Reais (R\$), à vista (em até 48h) e sem desconto.

O licitante recolherá, ainda, em favor do Leiloeiro Oficial, em conta corrente ou PIX informado, 5% (cinco por cento) do valor da arrematação a título de comissão, que não compõe o valor do lance ofertado.

O pagamento do valor do lote deverá ser feito diretamente pelo arrematante, seu representante legal ou procurador, mediante crédito na conta a ser fornecida pelo VENDEDOR.

Após efetuar o pagamento, o arrematante deverá comunicar ao vendedor o comprovante de depósito.

DA ATA DO LEILÃO

Será elaborada no leilão a Ata do Leilão contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor, dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

O Termo de Arrematação será assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante.

A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

DÚVIDAS/ESCLARECIMENTOS

Eventuais dúvidas, deverão ser solicitadas por escrito, pelo whatsapp (71) 9.9688-8655. A resposta pode ser dada por e-mail, devendo interessado fornecer o mesmo, quando da consulta pelo whatsapp.

FORMALIZAÇÃO JURÍDICA

A formalização da transação será feita através de Escritura Pública de Compra e Venda que deverá ser Lavrada e Registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo 60 (sessenta) dias contados da entrega das vias assinadas.

O imóvel será transferido ao arrematante nas condições em que se encontrar, inclusive quanto à questão da ocupação por terceiros e/ou pendências judiciais, cabendo ao interessado vistoriar o bem tanto sob o aspecto físico, bem como a efetuar verificação de sua situação sob o aspecto de documentação.

Todos os impostos, taxas e demais contribuições fiscais e/ou condominiais devidos e todos os ônus incidentes sobre o imóvel, a partir da conclusão do procedimento licitatório serão de responsabilidade do arrematante, cabendo ao comitente a responsabilidade pelos impostos e taxas até aquela data, mesmo se lançados posteriormente, com exceção de débitos com o INSS e taxas devidas a qualquer das esferas arrecadatórias, seja Municipal, Estadual ou Federal, devidas em razão de construções edificadas e/ou reformas realizadas no imóvel vendido.

O comitente não responde por eventuais diferenças de área dos imóveis vendidos, sendo as vendas realizadas "ad corpus", uma vez que as referências às suas dimensões são simplesmente enunciativas, conforme previsto no §3º, do art. 500, do Código Civil, Lei nº. 10.406, de 10.01.2002.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final da arrematação de cada imóvel, o Leiloeiro Oficial apresentará ao Comitente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, o dossiê de arrematação dos bens ou de leilão deserto, com os seguintes documentos:

Ata do leilão, após a realização do certame, que deverá conter pelo menos: data do leilão; número do edital de leilão e descrição do(s) bem(ns); conforme o caso: valor do lance inicial e de arrematação; declaração de ausência de propostas ou de propostas válidas. Termo de Arrematação, se for o caso; Recibo da comissão paga pelo arrematante, se for o caso; Cópia da publicação em jornal; Documentação entregue pelo arrematante; Relatório final contendo: nome do arrematante, CPF, lote, descrição, valor de lance, valor da comissão do leiloeiro.

A participação no Leilão, configurada pela oferta de lances em arrematação dos imóveis implica na total submissão às condições estabelecidas neste Edital.

Os imóveis objeto da presente licitação serão vendidos no estado em que se encontram, inclusive aqueles ocupados, não podendo o arrematante desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do mesmo, cabendo a prévia vistoria do imóvel ao interessado, antes da data prevista para o leilão.

Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pelo Leiloeiro.

As informações e esclarecimentos necessários ao perfeito conhecimento do objeto desta licitação serão prestados pela Leiloeira pelo whatsapp 71 9.9688-8655 ou pelo e-mail centraldosleiloes@gmail.com.

Os erros materiais irrelevantes serão objeto de saneamento, mediante ato motivado.

Para efeito de contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.

Os prazos se iniciam e expiram exclusivamente em dia útil.

DO FORO

Para quaisquer questões judiciais oriundas do presente edital, prevalecerá o Foro da Comarca de Salvador/BA, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Salvador/BA, 01/08/2024

Lorena Vita Varjão de Jesus

Leiloeira Pública Oficial

ANEXO I LEILÃO 002/2024

RELAÇÃO DE LOTES

Descrição	Localização	Valor em Reais
Apartamento tipo cobertura, com 212m ²	Rua Monsenhor Gaspar Sadoc, Costa Azul, s/n, Salvador/BA	R\$ 750.000,00
Apartamento com 110m ²	Apartamento na praça de Nazaré, com excelente localização, logo em frente à igreja, na praça do Hospital Santa Izabel.	R\$ 199.000,00

Salvador, 01 de agosto de 2024

Lorena Vita Varjão de Jesus
Leiloeira Pública Oficial

ANEXO II – MODELO DE ESCRITURA

Escritura Pública de Compra e Venda Minuta de Escritura Pública de Compra e Venda

Saibam quantos esta virem que aos dias do mês de do ano de dois mil e , nesta cidade de , neste Serviço Notarial, perante mim, , compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDOR, XXXXX CPF/CNPJ, neste ato representada por (nome), (qualificação), (identidade) e (CPF/CNPJ), conforme documentos/procuração lavrada em notas do (Ofício), (livro), (folhas), (data), substabelecimento lavrado em notas do (Ofício), (livro), (folhas), (data); doravante designado VENDEDOR; e de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR , (nome), (qualificação), (identidade) e (CPF/CNPJ), doravante designado simplesmente COMPRADOR; todos juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, (titulação do notário ou do preposto por ele designado - por exemplo: Tabelião, Tabelião Substituto, etc.), à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E pela VENDEDORA, por seu representante, foi dito o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO IMÓVEL – O VENDEDOR DECLARA que é senhor e legítimo possuidor do imóvel que assim se descreve e caracteriza: foi havido conforme registro nº , na matrícula nº do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca _ _ _ .

CLÁUSULA SEGUNDA - DA COMPRA E VENDA – O VENDEDOR, pela presente, e na melhor forma de direito, tem justo e contratado vender, como efetivamente vendido tem ao(s) COMPRADOR(ES), o imóvel anteriormente descrito e caracterizado, tal como o possui, no estado em que se encontra e vistoriado pelo(s) COMPRADOR(ES), pelo preço certo e ajustado de R\$ (), recebido neste ato, por meio de depósito na Agência, efetuado a favor do VENDEDOR, cuja apropriação é autorizada neste ato pelo(s) COMPRADOR(ES).

CLÁUSULA TERCEIRA - DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL - O(s) COMPRADOR(ES) aceita(m) a presente venda, nos termos e condições acima estipulados, e declara(m) que está(ao) adquirindo o imóvel acima descrito no estado de conservação em que se encontra, eximindo o VENDEDOR de qualquer responsabilidade, presente ou futura, quanto à sua recuperação e/ou reforma.

CLÁUSULA QUARTA - DA POSSE, DOMÍNIO E AÇÃO - Que assim, pago e satisfeito o preço de venda, ela VENDEDORA, dá ao(s) COMPRADOR(ES) plena, rasa, geral e irrevogável quitação, transferindo-lhe(s) o domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido não só por força desta escritura, como em virtude da "Cláusula Constituti", obrigando-se por si e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a qualquer tempo.

CLÁUSULA QUINTA - DISPENSA DE CERTIDÕES - O(s) COMPRADOR(ES) e VENDEDORA em comum acordo, declara(m) que dispensam a apresentação dos documentos enumerados no Decreto nº 93.240/86, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados, substituindo-as pela Certidão Atualizada de Inteiro Teor da matrícula, apresentando, neste ato, o comprovante de recolhimento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO - Quando for expressamente prevista pela Legislação Estadual, as certidões fiscais e de feitos ajuizados deverão ser apresentadas para o registro, sem prejuízo de outras exigidas pelo Registro de Imóveis.

CLÁUSULA SEXTA - DO REGISTRO - Que o(s) COMPRADOR(ES) obriga(m)-se a proceder ao registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 dias (trinta) dias, a contar do recebimento deste documento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de não ser comprovado pelo(s) COMPRADOR(ES), o registro da presente escritura, no prazo estipulado no caput desta cláusula, fica facultado à VENDEDORA a promover tal registro, imputando ao(s) COMPRADOR(ES) as despesas inerentes ao ato, independentemente de notificação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O(s) COMPRADOR(ES) ficam sujeitos à inclusão nos cadastros restritivos de crédito (SPC e SERASA), nos casos de descumprimento do caput desta cláusula e do não ressarcimento ao VENDEDOR das despesas decorrentes do referido registro.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO - É competente o foro da Comarca da situação do imóvel, para dirimir questões decorrentes da presente escritura.

Pelo(s) COMPRADOR(ES) foi dito que aceita(m) esta escritura em todos os seus expressos termos, por se achar de pleno acordo com o ajustado e contratado entre si e a VENDEDORA.

Apresentado e arquivado neste Tabelionato (ou Escrivania): (relação de documentos conforme a praxis do notário e as exigências legais).

ASSIM CONVENCIONADOS E CONTRATADOS pediram lhes lavrasse esta escritura, que lhes sendo lida, acharam conforme, e foi aceita em tudo por aqueles que, reciprocamente, outorgaram e assinam.

Salvador, de de 2024

Assinatura do vendedor
Nome:

Assinatura do comprador
Nome:

TESTEMUNHAS

Nome/CPF

Nome/CPF