

CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRAIA DO ESPELHO

LEILÃO EXTRAJUDICIAL – On-line

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 01/2021

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRAIA DO ESPELHO ("CONDOMÍNIO"), em construção pelo regime de administração também chamado "a preço de custo", nos termos da Lei Federal 4.591/64, na Rua Itaoca, s/n, Lote 02 e 03, Quadra 36, Bairro: Praia de Itaparica, Vila Velha/ES, CEP: 29102-205, inscrito no CNPJ sob n.º 15.129.689/0001-26, por meio da sua COMISSÃO DE REPRESENTANTES, integrada pelos Condôminos ao final identificados, torna público que realizará LEILÃO EXTRAJUDICIAL para venda do bem imóvel e o respectivo direito de posse, representado pela fração ideal de terreno e à parte construída correspondente do Apartamento nº cobertura 01 com duas vagas de garagem no referido Condomínio, com direitos e sub-rogações previstos na CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO mencionado. As características do bem ora levado a LEILÃO estão adiante descritas. O Leilão será realizado de acordo com a sistemática prevista na Lei nº 4.591/64 e no Decreto nº 21.981/32, e será procedido pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. ALEXANDRE BUAIZ NETO, com escritório na Rodovia do Sol KM 29,5, Praia do Sol, Guarapari/ES, TEL: (27) 3322-9999, Site: www.buaizleiloes.com.br e e-mail: juridico@buaiz.com.br, na data, hora, local e sob as condições adiante descritas:

PRIMEIRO LEILÃO: 31/05/2021 às 14h00

SEGUNDO LEILÃO: 31/05/2021 às 14h30

O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.buaizleiloes.com.br.

1. CONDIÇÕES GERAIS: 1.1 - Poderão participar do Leilão pessoas físicas capazes ou pessoas jurídicas legalmente representadas, portadoras de documentos de identidade, CPF ou CNPJ. O licitante que desejar participar do leilão Online deverá cadastrar-se com antecedência mínima de 24 horas da data do evento, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que fornecerá seus dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas no Contrato de Adesão de Usuários para acesso ao Leilão Online, constante do sítio eletrônico do Leiloeiro Oficial, como também nas condições previstas neste Edital.

1.1.1 - Para o cadastramento antes referido, será obrigatório enviar para o endereço do Leiloeiro, via correio ou em mãos, os seguintes documentos autenticados em cartório: a) Pessoa Física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de endereço; e b) Pessoa Jurídica: CNPJ, Contrato Social e sua

última alteração ou Declaração de Firma Individual, Carteira de Identidade e CPF do representante legal e o comprovante de endereço da empresa, através de original ou cópia autenticada em Cartório. Em ambos os casos, o interessado deverá informar seus números de telefones e e-mail para a aprovação do cadastro prévio. Aceito o cadastro, será validado um código para o usuário (LOGIN) e uma senha numérica pessoal e intransferível, que habilitará o interessado a participar do leilão via Internet.

1.1.2 – Na conformidade com o que estabelece o art. 63, § 2º, da Lei 4591/64, se o maior lance obtido na primeira praça for inferior ao valor mínimo fixado no Item 3.1 deste Edital, ocorrerá uma segunda praça, que, desde já, fica marcada para o dia, local e horário acima previsto.

1.1.3 – Na segunda praça, será aceito o maior lance ofertado, desde que igual ou superior ao valor previsto no Item 3.2 adiante, correspondente à soma das parcelas vencidas com os acréscimos.

1.2 - O bem somente será transferido ao arrematante ou adjudicatário mediante a apresentação do "AUTO DE ARREMATACÃO", que será emitido pelo Leiloeiro Oficial: i) após o efetivo recebimento, pelo leiloeiro, do percentual de que trata o item 1.5 deste Edital; e ii) após o recebimento de comunicação expressa e formal do CONDOMÍNIO de que recebeu os valores da arrematação (convalidação do leilão) ou de que, por decisão tomada em Assembleia, o CONDOMÍNIO resolveu adjudicar o bem, nas mesmas condições da melhor oferta. Em qualquer caso, o Leiloeiro está impedido de produzir o AUTO DE ARREMATACÃO antes da manifestação do CONDOMÍNIO.

1.3 - As ofertas de preço entre um lance e outro deverão ser acrescidas de um valor mínimo estabelecido pelo Leiloeiro, antes do início do pregão.

1.4 - O valor da arrematação do bem deverá ser pago À VISTA, no ato da arrematação, em moeda corrente nacional ou através de 02 (dois) cheques, a serem preenchidos da seguinte forma: i) um cheque no valor da arrematação, nominal ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRAIA DO ESPELHO no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação e ii) um cheque no valor decorrente da aplicação do percentual de que trata o item 1.5, em nome do LEILOEIRO. O bem somente poderá ser transferido ao adquirente no primeiro dia útil após o efetivo recebimento dos valores pagos e desde que o CONDOMÍNIO não exerça o seu direito de adjudicar o imóvel objeto deste Leilão, de conformidade com o disposto no art. 63, § 3º, da Lei 4591/64. No caso de ser exercida a adjudicação do bem por parte do CONDOMÍNIO, os valores pagos pelo arrematante lhes serão devolvidos no primeiro dia útil bancário subsequente à comunicação do adjudicatário.

1.4.1 – Em consonância com o art. 63, § 4º, da Lei 4591/64, do valor apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, a serem entregues ao CONDOMÍNIO, os devidos acréscimos de honorários advocatícios, multa



compensatória e demais despesas incorridas, conforme montante descrito no item 3.2 deste Edital, devendo a diferença, se houver, ser repassada ao ex-titular da unidade imobiliária ora levada a leilão.

1.4.2 – Os eventuais impostos decorrentes da arrematação serão de responsabilidade de Arrematante.

1.5 - No ato da arrematação deverá ser paga, pelo adquirente do bem, a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado, na conformidade do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

1.5.1 – No caso de acordo ou adjudicação aplicar-se-á porcentagem de 2% (dois por cento) sobre a dívida.

1.6 – Ao adquirente do bem cujos pagamentos não se processarem de acordo com o que estabelecem os itens 1.4 e 1.5 deste Edital será aplicada uma multa rescisória de 2% (dois por cento) sobre o valor da arrematação, sem que lhes caiba qualquer direito de restituições ou reclamações judiciais ou extrajudiciais.

1.7 – O arrematante receberá o bem no estado de construção, conservação e ocupação em que se encontra, correndo por sua exclusiva conta quaisquer despesas com a transferência do referido bem para o seu nome, o que se efetivará com a assinatura de um contrato de cessão de direitos e obrigações contratuais, devendo responsabilizar-se, na qualidade de novo titular da UNIDADE, pelo fiel cumprimento das normas previstas na CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO e das decisões tomadas em Assembleias, aderindo incondicionalmente a todas as suas cláusulas e condições financeiras, inclusive as prestações vincendas das quais declara ter tido prévio conhecimento.

1.8 – O oferecimento de lance para a aquisição do bem de que trata este Edital importa na total aceitação das suas normas, ficando estabelecida expressa renúncia do arrematante à promoção de ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas Cláusulas.

1.9 – Em nenhuma hipótese será aceita desistência do adquirente do bem ou alegações de desconhecimento das Cláusulas deste Edital, para eximir-se de obrigações nele previstas.

1.10 – No pagamento procedido através de cheque, a eventual impossibilidade de compensação será considerada como falta de pagamento, sem prejuízo das ações cíveis e criminais pertinentes.

1.11 - O bem será adquirido pelo licitante que pagar integralmente ao **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PRAIA DO ESPELHO** o preço da arrematação e a comissão do Leiloeiro, mencionada no Item 1.5 deste Edital.

1.12 - Ao arrematar o bem, o licitante deverá de imediato fornecer aos funcionários do Leiloeiro seus documentos e dados pessoais (identidade, CPF ou CNPJ, endereço completo, e-mails, telefones), e proceder ao pagamento da arrematação e da comissão do Leiloeiro, estes também devidos na hipótese de adjudicação.

1.13 - O bem permanecerá na posse do CONDOMÍNIO até a sua efetiva transferência ao seu adquirente, não cabendo ao Leiloeiro qualquer responsabilidade com a guarda, manutenção, transferência de propriedade ou de posse.

1.14 - O bem objeto do presente Edital poderá ser visitado diariamente, no horário comercial no seguinte endereço: Rua Itaoca, S/n, lote 02 e 03, Quadra 36, Bairro: Praia de Itaparica, Vila Velha - Espírito Santo.

2 - DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS BENS OBJETOS DESTE EDITAL:

2.1 - A unidade autônoma imobiliária, ora em construção, de que trata o presente Edital de Leilão tem, respectivamente, as seguintes descrições e características:

a) Apartamento nº Cobertura 01: Área total de 123,58m² (cento e vinte e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros), sendo: sala, Quartos, Varanda, B. suite, B. social, Cozinha, Área de Serviço, Hall, WC, Área descoberta, Soleiras, Peitoris, Elétrica, Revestimento Externo, 2 (duas) vagas de garagem.

b) Ressalta-se que o empreendimento se encontra com a obra temporariamente paralisada, estando as condições de retomada, preço e prazo de entrega a serem definidas em assembleia de adquirentes cuja deliberação vinculará a todos;

Para imagens do empreendimento acesse:

www.buaizleiloes.com.br

<http://javeconstrutora.com.br/empreendimentos/residencial-praia-do-espelho/>

3 - CONDIÇÕES FINANCEIRAS:

3.1- Para o Apartamento nº Cobertura 01 o valor mínimo para lance em **Primeiro Leilão será de R\$ 527.040,53** (quinhentos e vinte e sete mil, e quarenta reais e vinte e cinquenta e três centavos);

3.1.1 - O valor mínimo para venda em **Segundo Leilão será de R\$ 437.587,38** (quatrocentos e trinta e sete mil quinhentos e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos)

3.2 - O arrematante assumirá valores que vierem a ser deliberados em assembleia para término da obra.

