CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CASTELO DE WINDSOR

LEILÃO EXTRAJUDICIAL – On-line

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 01/2023

O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CASTELO DE WINDSOR ("CONDOMÍNIO"), ora em implantação na Rua Romero Botelho (antiga Rua Curitiba) nº 575, Itapoã, Vila Velha-ES, inscrito no CNPJ sob n.º 14.040.207/0001-02, por meio da sua COMISSÃO DE REPRESENTANTES, integrada pelos Condôminos ao final identificados, torna público que realizará LEILÃO EXTRAJUDICIAL para a venda do bem imóvel representado pela cota correspondente dos **Apartamentos nº 203, 601, 604 e 903** do 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: jurídico@buaiz.com.br, na data, hora, local e sob as condições adiante descritas:

PRIMEIROLEILÃO: 16/02/2023 às 10h00

SEGUNDO LEILÃO: 16/02/2023 às 11h00

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 lanço obtido na primeira praça for inferior ao valor mínimo fixado no Item 3.1; 3.2; 3.3 e 3.4 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 lanço ofertado, desde que igual ou superior ao valor previsto no Item 3.1.1; 3.2.1; 3.3.1 e 3.4.12 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 ARREMATAÇÃO", 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 Assembléia, o CONDOMÍNIO resolveu adjudicar o bem, nas mesmas condições da melhor oferta. Em qualquer caso, o Leiloeiro está impedido de produzir o AUTO DE ARREMATAÇÃO antes da manifestação do CONDOMÍNIO.

1.3 - As ofertas de preço entre um lanço 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 da seguinte forma: i) O valor da arrematação, nominal e na conta do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CASTELO DE WINDSOR, deverá ser pago À VISTA, no ato do leilão, através de TED, PIX, ou então parcelado em até 10 (dez) vezes, devidamente corrigido pelo CUB (Custo Unitário Básico), publicado mensalmente pelo SINDUSCON-ES; ii) O valor da comissão LEILOEIRO na conta deste ao final indicada e por e-mail enviado ao vencedor, deverá ser pago À VISTA, no ato do leilão, através de TED, PIX.

1.4.1 – Serão aceitos lances para pagamento parcelado bem, em até 10x (dez vezes), devidamente corrigido pelo CUB (Custo Unitário Básico), publicado mensalmente pelo SINDUSCON-ES, sendo que os lances à vista terão preferência aos lances parcelados.

1.4.2 – 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.

1.4.3 – Em consonância com o art. 63, § 4º, da Lei 4591/64, do valor apurado no leilão, entregue ao CONDOMÍNIO, será deduzida a soma resultante das Parcelas Vencidas com os Acréscimos previstos no Item 3 deste Edital, devendo a diferença, se houver, ser repassada ao ex-titular da unidade imobiliária ora levada a leilão.

1.5 – Destaca-se que no ato da arrematação é obrigatório o pagamento, 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 2,5% (dois e meio 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 Assembléias, aderindo incondicionalmente a todas as suas cláusulas e condições financeiras, inclusive assumindo valores que vierem a ser deliberados em assembléias para termino da obra, conforme item 3.5.

1.8 – O oferecimento de lanço 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 CASTELO DE WINDSOR** 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 Romero Botelho (antiga Rua Curitiba) nº 575, Itapoã, Vila Velha – Espirito Santo.

2 – DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS BENS OBJETOS DESTE EDITAL:

2.1 – As unidades autônomas imobiliárias, ora em construção, de que trata o presente Edital de Leilão tem, respectivamente, as seguintes descrições e características:

a) Apartamentos nº 203, 604 e 903: compostos de: 02 quartos, sendo 01 suíte, com 59,64 m2 e possuindo 01 vaga de garagem. Apartamento nº 601 compostos de: 03 quartos, sendo 01 suíte, com 72,73 m2 e possuindo 02 vagas de garagem.

b) Ressalta-se que o empreendimento se encontra com a obra temporariamente paralisada.

Para imagens do empreendimento acesse:

www.buaizleiloes.com.br

3 - CONDIÇÕES FINANCEIRAS:

3.1- Para o Apartamento nº 203 valor mínimo para lance em **Primeiro Leilão será de R$ 672.810,48**;

3.1.1 – O valor mínimo para venda em **Segundo Leilão será de R$ 350.168,32**;

3.2 – Para o Apartamento nº 601 valor mínimo para lance em **Primeiro Leilão será de R$ 780.426,68.**

3.2.1 – O valor mínimo para a venda em **Segundo Leilão será de R$ 411.839,88.**

3.3 – Para o Apartamento nº 604, o valor mínimo para lance em **Primeiro Leilão será de R$ 717.264,42**;

3.3.1– O valor mínimo para venda em **Segundo Leilão será de R$ 312.359,91**;

3.4 - Para o Apartamento nº 903, o valor mínimo para lance em **Primeiro Leilão será de R$ 503.702,79**;

3.4.1– O valor mínimo para venda em **Segundo Leilão será de R$ 195.114,73**;

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

3.6 – Nestes valores não estão incluídos a comissão do leiloeiro ("item 1.5" deste edital).

Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas no site www.buaizleiloes.com.br e no escritório do leiloeiro Alexandre Buaiz Neto Rodovia do Sol KM 29,5, Praia do Sol, Guarapari/ES (Antes da praça do pedágio – direção Guarapari), e-mail: jurídico@buaizleiloes.com.br, tel. (27)99962-1275 ou (27)3242-1641.

Guarapari, 01 de Fevereiro de 2023.

Comissão de Representantes - Condomínio Residencial Castelo de Windsor.