

**EDITAL DE LEILÃO**  
**NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS**

**DATA DO LEILÃO - 29/08/2024 - 11:00hs**

**1. DO COMITENTE/VENDEDOR:**

**ELP ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, com CNPJ/MF nº 28.686.430/0001-28, doravante denominado simplesmente, **VENDEDOR(A)**, torna público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade (abaixo relacionados). A venda será regida pelas normas e disposições consignadas neste Edital de Leilão e regras aplicáveis de Direito Privado.

**2. DO LEILOEIRO:**

2.1. O Leilão será aberto para receber lances e propostas, a partir da sua disponibilidade em nosso site, pela *internet* e será presidido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Elidilei de Oliveira Martins – JUCESP nº 1409, na plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br).

**3. OBJETO(S) DO LEILÃO:**

**APARTAMENTO nº 11**, localizado no 1º andar do Edifício ATLANTIC HILLS, com direito a **2 (duas) vagas de garagem**, situado na Alameda Marechal Floriano Peixoto, nº 75, Vila Puglisi, Guarujá/SP – CEP: 11.410-240.

Área útil/privativa: 224,985 m<sup>2</sup>

Área comum: 98,405 m<sup>2</sup>

Vagas: 2 (duas) vagas de garagem

Matrícula nº 71.219 - C.R.I de Guarujá/SP.

Cadastro Municipal: 0-0001-027-001.

Valor do IPTU: R\$ 1.250,00 (não constam débitos junto a Municipalidade - IPTU - consulta em 08/2023)

Valor do Condomínio: R\$ 2.825,00 (Não constam débitos de Condomínio - consulta em 08/2023)

**Observação:** O apartamento está sendo comercializado com a mobília e os eletrodomésticos atuais (exceto itens pessoais).

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 11, localizado no 1º andar do Edifício ATLANTIC HILLS, situado a Alameda Marechal Floriano Peixoto, nº 75, na Vila Puglisi, na cidade do Guarujá/SP, com a área útil ou privativa de 224,985 m<sup>2</sup>, a área comum de 98,405 m<sup>2</sup>, a área total construída de 323,39 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio, de 5,96%, confrontando de quem da Alameda Marechal Floriano Peixoto olhar para o mesmo, pela frente com o recuo frontal da construção em relação a referida via, elevador de serviço, escadaria, hall e elevador social, pelo lado direito com o recuo lateral direito da construção, pelo lado esquerdo, com o hall social, escadarias e recuo lateral esquerdo da construção e pelos fundos com hall social, poço de elevador e recuo de fundos da construção, correspondendo ainda a este apartamento o direito de uso de duas vagas, individuais e indeterminadas na garagem coletiva do edifício para a guarda de dois carros de passeio. **Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob o nº 0-0001-027-001.**

**Obs:** i) Imóvel Desocupado; ii) O imóvel será entregue livre de ônus e débitos de Condomínio e de IPTU.

**LANCE INICIAL: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).**

#### **4. DO CADASTRO e HABILITAÇÃO:**

Para participar do Leilão o usuário deverá se cadastrar no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), clicando no botão localizado na parte superior do site do leiloeiro, momento que deverá anexar as informações iniciais solicitadas pelo site, ficando o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito e liberado o cadastro, o usuário terá condições de se habilitar para qualquer dos leilões do site.

#### **5. DA VISITAÇÃO:**

Para os imóveis DESOCUPADOS, a visitação pelos interessados nas suas aquisições, deverão ser agendadas com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, antes do encerramento do Leilão, diretamente com a equipe do leiloeiro, que prestará todas as orientações para a realização das visitas.

#### **6. PROPOSTA ON-LINE:**

6.1 O envio de propostas *on-line* dar-se-á através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e o(a) **VENDEDOR(A)** tem o prazo de até 10 (dez) dias, para a análise e resposta das propostas enviadas.

6.2 O proponente vencedor, por meio de proposta *on-line*, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas (depois de comunicado expressamente sobre a aprovação) para efetuar o pagamento da totalidade do preço/sinal e da comissão do Leiloeiro.

6.3 No caso do não cumprimento da obrigação assumida, de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro ou o envio da documentação solicitada, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de venda e compra e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial (a título de perdas e danos).

#### **7. CONDIÇÕES DE VENDA:**

7.1 O(s) bem(ns) relacionado(s) será(ão) vendido(s), obedecidas às condições deste Edital, reservando-se o(a) **VENDEDOR(A)** ainda, o direito de recusar eventuais propostas enviadas, podendo liberar ou não o imóvel, de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.

7.2 Os interessados na aquisição dos bens através de propostas, previamente à apresentação das mesmas, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, devendo ainda concluir seu cadastro e a habilitação, junto ao site do leiloeiro.

7.3 O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus", ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m), ficando a sua regularização (se houver) por conta do arrematante, isentando, assim, o(a) **VENDEDOR(A)** e o Leiloeiro Oficial, de quaisquer defeitos ou vícios, ocultos ou não, independentemente da realização ou não da visitação dos imóveis. Assim, não serão aceitas reclamações posteriores à compra, inclusive com relação a eventuais defeitos ou vícios, e nem aceitas desistências, tendo em vista a faculdade conferida aos interessados de vistoriar os imóveis.

7.4 Somente serão aceitas propostas realizadas por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

7.5 Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar as cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa).

7.6 Outros documentos poderão ser solicitados pelo(a) **VENDEDOR(A)** para fins de concretização da transação.

7.7 O pagamento deverá ser feito por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX (em conta corrente e/ou Chave PIX a serem indicadas oportunamente) ou Boleto Bancário, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

#### **8. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:**

8.1 À vista - Pagamento total do valor final de venda, sem desconto, em até 24 (vinte e quatro) horas, após o encerramento do Leilão ou aprovação de proposta, mais o valor da comissão do Leiloeiro, que serão pagos de forma separada.

#### **9. COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

9.1 O comprador, além do pagamento total do preço do negócio no ato da aprovação da proposta, pagará, ao Leiloeiro acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total do lance ou proposta, a título de comissão.

9.2 A comissão devida ao Leiloeiro Oficial não está inclusa no valor do bem/imóvel, objeto do Leilão.

## **10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:**

10.1 Não ocorrendo o pagamento do valor da proposta aprovada ou ocorrendo a sustação do cheque dado em pagamento ou a sua devolução por insuficiência de fundos, desfazer-se-á a venda imediatamente e o proponente comprador deverá pagar 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta ao Leiloeiro acima indicado, além de multa ao(à) **VENDEDOR(A)** no importe de 20% (vinte por cento), também sobre o valor da proposta, e estará sujeito a processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização, pelo(a) **VENDEDOR(A)**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento e/ou oportunidade.

## **11. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:**

11.1 As propostas ofertadas são irrevogáveis e irretroatáveis. Os usuários são responsáveis por todas as ofertas enviadas/registradas em seu nome e as propostas não podem ser anuladas e/ou canceladas “unilateralmente”, em hipótese alguma.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

12.1 A entrega da posse sobre o bem/imóvel, será realizada ao arrematante/comprador (ou a terceiro por ele expressamente indicado), tão somente, depois de liquidado o pagamento total do lance ou sinal, em caso de propostas (valor da venda e comissão do leiloeiro), salvo se houver alinhamento diferente entre as partes (Vendedor(a) e Arrematante(s)).

12.2 Sendo transferida a posse pelo(a) **VENDEDOR(A)** ao Arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o(a) **VENDEDOR(A)** e o Leiloeiro, isentos de quaisquer responsabilidades.

12.3 Se a rescisão da venda e compra se der por culpa exclusiva do Arrematante/Comprador, este se obriga a pagar ao Leiloeiro, o percentual indicado no item 9.1 deste Edital.

12.4 Para maiores informações e/ou pedidos de esclarecimento, acesse: [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou através do e-mail: [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br) ou ligue (telefone/whatsapp): (11) 3249-4680.