

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – 387/2020

**GEORGIOS ALEXANDRIDIS**, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP nº 914, com escritório na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, em São Paulo/SP, devidamente autorizado pelo comitente vendedor **FUNDO PATRIMONIAL LAVRA – SOCIEDADE SIMPLES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.292.617/0001-44 nos termos de seus atos constitutivos objetivando a realização do ativo adjudicado pela sociedade para o pagamento dos créditos dos credores aderentes ao projeto de encerramento da falência do Banco Lavra S.A. homologado pelo juízo da 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP no processo de falência n. 0221158-56.2002.8.26.0100, que tramita atualmente na 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do citado Foro Central, levará a **PÚBLICO LEILÃO** o imóvel descrito e caracterizado no presente edital segundo as disposições que o regem, **1ª Praça com início no dia 19 de janeiro de 2021, às 14:00 horas, e com término no dia 22 de janeiro de 2.021, às 14:00 horas,** entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 22 de janeiro de 2.021, às 14:00 horas, e com término no dia 24 de fevereiro de 2.021, às 14:00 horas,** caso não haja licitantes na 1ª praça, **ocasião em que serão aceitos lances a partir de 70% (setenta por cento) da avaliação,** através do site **www.alexandridisleiloes.com.br** dos interessados previamente cadastrados e habilitados para o leilão.

O presente leilão é realizado com base no que dispõe o Decreto 21.981/32, sendo que o bem será vendido a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de retirar, liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE e PRESENCIAL”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor **www.alexandridisleiloes.com.br** ou **presencialmente no dia do fechamento do leilão** e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços, salvo para os lances ofertados presencialmente.

**Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro.** Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site **www.alexandridisleiloes.com.br** e/ou ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes do presente edital de leilão.

Os interessados em participar do leilão *on-line* e presencial, deverão se cadastrar no site **www.alexandridisleiloes.com.br**, enviar a documentação necessária, com antecedência mínima de 3 (três) horas antes do fim do leilão, após esse prazo pode não haver tempo hábil para processar o cadastro, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

### **1. Da visitação prévia do imóvel**

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados procederem à visita prévia à realização do leilão, com agendamento com antecedência através do e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

### **2. Da habilitação para a participação do leilão**

O interessado em participar do leilão após ter o seu cadastro analisado e aprovado promoverá com o seu “login” e “senha” a habilitação para a participação no leilão e com a liberação da habilitação poderá promover a oferta de lances nos termos deste edital.

### **3. Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro**

O pagamento do preço do arremate poderá ser pago à vista com o pagamento da integralidade do arremate mais a comissão do leiloeiro, no prazo de até 7 dias do encerramento do leilão através de transferência bancária à conta a ser indicada pelo comitente e pelo leiloeiro. Poderá o valor do arremate ser promovido, ainda, das seguintes formas:

- a. No prazo de 7 dias do encerramento do leilão o Arrematante poderá optar por pagar pelo menos o valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, bem como a comissão do Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor do arremate, nas contas a serem indicadas. O saldo apurado poderá ser pago no prazo de até 120 (cento e vinte dias) com a incidência de correção monetária apurada pela Tabela Prática do TJ/SP a partir do arremate. Esta opção permitirá ao Arrematante, sob sua inteira responsabilidade, a obtenção junto às instituições financeiras de empréstimos e/ou financiamentos para pagamento do saldo remanescente. Independentemente da obtenção do financiamento ou do valor concedido, no prazo estabelecido deverá ser feito o pagamento do saldo remanescente. Considerar-se-á para efeitos desta opção a data da assinatura do contrato junto à instituição financeira. Aplica-se a esta possibilidade de pagamento todos os itens deste edital, especificamente a condição resolutiva, ou
- b. No prazo de 7 dias do encerramento do leilão o Arrematante poderá optar por pagar pelo menos o valor de 25% (vinte e cinco por cento) do lance vencedor, bem como a comissão do Leiloeiro Público de 5% (cinco por cento) do valor do arremate, nas contas a serem indicadas. O saldo apurado poderá ser pago em até 10 (dez) parcelas mensais, com incidência de correção monetária apurada pela Tabela Prática do TJ/SP a partir do arremate, com a primeira vencendo em 30 dias após o pagamento do sinal. Nesta opção será instituída sobre o imóvel a alienação fiduciária em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97. Todos os custos relativos à constituição da garantia serão de responsabilidade do Arrematante. Aplica-se a esta possibilidade de pagamento todos os itens deste edital, especificamente a condição resolutiva.

O contrato junto à instituição financeira terá força de escritura pública para fins de registro da aquisição imobiliária perante o Registro de Imóveis competente. Caso opte pelo pagamento do valor do arremate através de financiamento bancário, o arrematante é o único responsável pela sua obtenção, inclusive por eventual negativa por parte da instituição financeira decorrente de restrição documental do imóvel, do comitente ou do próprio arrematante que venha a impedir a concretização do financiamento. Na hipótese do financiamento não ser concedido pela instituição financeira, independentemente do motivo, e o saldo em aberto não seja pago com recursos próprios no prazo acima estabelecido, opera-se de pleno direito a cláusula resolutiva perdendo o arrematante em proveito do comitente a importância do importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do arremate, bem como o valor pago a título de comissão do leiloeiro, possibilitando a venda do imóvel novamente, o mesmo se aplicando qualquer que seja o motivo do não pagamento do saldo devedor no prazo estabelecido.

Caberá ao arrematante a promoção do levantamento de toda a documentação que a instituição financeira exigir para outorga do financiamento, arcando com os seus respectivos custos, inclusive dos documentos do comitente Vendedor. Também deverá arcar o arrematante com as despesas para que o preposto do comitente promova a assinatura do contrato junto à instituição financeira escolhida pelo arrematante.

Assinado o contrato com a instituição financeira o arrematante promoverá o competente registro no prazo de 30 (trinta) dias, com envio da certidão atualizada do imóvel já contendo o referido registro ao comitente, bem como a instituição financeira para liberação dos valores ao comitente nos 5 (cinco) dias subsequentes.

Qualquer que seja a forma de pagamento o arremate fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não concretização do pagamento do preço, por qualquer motivo que seja, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo comitente vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato ao segundo colocado no leilão caso o mesmo concorde em pagar o mesmo valor do lance vencedor. O comitente vendedor fixará o local para a assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

Ocorrendo a Condição Resolutiva o arrematante perderá em proveito do comitente vendedor, o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, sem prejuízo de outras perdas e danos a serem apuradas, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o comitente vendedor dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda. Nesse caso também ficará obrigado o Comprador a pagar o valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ao leiloeiro oficial a título de sua comissão.

Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

#### **4. Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante**

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, depois de notificado o Comprador para a formalização da escritura pública ou contrato, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda. Nesse caso também ficará obrigado o Comprador a pagar o valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ao leiloeiro oficial a título de sua comissão.

#### **5. Da escritura pública**

Ressalvado o caso de pagamento através de financiamento bancário, será formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra que contemplará os termos do presente edital, o que deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contatos do efetivo pagamento do preço e desde que satisfeitas às demais exigências do presente edital. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Comitente Vendedor, sendo que o custo e obtenção da documentação para outorga da escritura pública é do Comprador, inclusive dos documentos do Vendedor, ficando também sob responsabilidade do Comprador, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Caso haja qualquer exigência para o registro da escritura pública de compra e venda levantada pelo Ofício Imobiliário competente competirá ao Comprador o cumprimento da exigência para que seja efetivado o devido registro do título aquisitivo, sendo de sua inteira responsabilidade tal procedimento, não havendo dever de reparação de quaisquer danos pelo Vendedor.

#### **6. Das despesas com a transferência dos imóveis**

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões em geral, certidões pessoais e atos constitutivos em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, bem como, todas as despesas necessárias à assinatura da escritura, como por exemplo, deslocamento do representante do fundo ao cartório de notas.

#### **7. Da cláusula *constituti* e da transferência da posse do imóvel**

A posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance vencedor e da comissão do Leiloeiro Público. Confirmado o atendimento acima, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel.

Caso seja promovida oferta de lance parcelado ou, o lance ofertado depender da homologação judicial, conforme acima estabelecido, o Arrematante poderá ofertar garantia para que lhe seja permitida a imissão na posse do imóvel. A referida garantia será submetida à aprovação da maioria dos credores do Fundo Patrimonial Lavra, conforme deliberado na Quinta Assembleia Geral Extraordinária do Fundo Patrimonial Lavra – Sociedade Simples Ltda., esta garantia permanecerá até que após a homologação do lance ofertado seja promovido o pagamento da integralidade do preço.

Em qualquer hipótese que tenha sido o Arrematante/proponente imitado na posse do imóvel e, vindo a ocorrer a resolução da presente venda, por qualquer fundamento, a posse do imóvel deverá ser restituída ao Comitente Fundo LAVRA, no prazo de 30 (trinta) dias da configuração da resolução, independentemente de notificação, não tendo o possuidor direito de ser indenizado por qualquer benfeitoria realizada no imóvel, quer seja necessária, útil ou voluptuária, também não terá direito de pleitear qualquer indenização. Ultrapassado o prazo estabelecido para restituição na posse, será promovida a propositura da ação de imissão na posse, com concessão de liminar de reintegração, lastrado nos termos do presente edital.

#### **8. Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico do imóvel**

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário e/ou do laudo de avaliação do bem, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apreçados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

#### **9. Da venda conforme o estado fiscal e documental do imóvel e da responsabilidade por regularizações necessárias**

O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis onde está matriculado, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel e sua construção junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob sua exclusiva expensas, inclusive quanto ao levantamento de eventuais penhoras e garantias averbadas e/ou registradas. De igual modo, o comitente vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no

Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

#### **10. Da cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso do imóvel**

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), bem como do condomínio onde o imóvel está localizado, especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Comprador adquire o imóvel no estado em que se encontra, sem qualquer garantia quanto a vícios existentes no bem adquirido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

#### **12. Da hipótese de evicção**

Tendo em vista que a adjudicação do bem objeto do presente leilão pelo Vendedor origina-se do processo de falência do Banco Lavra S.A. (0221158-56.2002.8.26.0100 da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP), com vistas a promover o pagamento dos credores aderentes ao projeto de encerramento da falência, bem como tudo o quanto esclarecido no presente edital, o arrematante por força da aceitação aos termos do presente edital, declara-se ciente de tudo quanto ocorrido e discutido na referida demanda, bem como dos detalhes sobre o imóvel descrito neste edital, assumindo de modo expresso os riscos decorrentes da aquisição, sendo excluída a responsabilidade pela evicção na forma do artigo 448, do Código Civil.

#### **13. Dos impedimentos à participação do leilão**

As pessoas físicas e jurídicas que se enquadrem em qualquer das disposições abaixo elencadas estão impedidas de participar do presente leilão, não tendo qualquer validade o lance ofertado, ainda que verificado posteriormente o impedimento, fato que gerará a critério do leiloeiro oficial a imediata recolocação do bem à venda ou o seu oferecimento ao segundo colocado desde que iguale o lance vencedor:

- a) tiverem sido consideradas, pelo Comitente Vendedor, ou pelo Leiloeiro Oficial, inabilitadas à participação no leilão, por inadimplência de obrigações assumidas em leilões anteriores ou por outro motivo justificável.
- b) caso o adquirente esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensa/irregular" junto a Receita Federal.
- c) não declarem sua aceitação aos termos do presente edital.

#### **Descrição do Imóvel**

Além dos dados constantes na descrição do imóvel, esclarecemos que eventuais débitos, taxas, impostos existentes, multas, taxas de condomínio, pendências judiciais; as condições de fornecimento de água e luz e demais encargos incidentes sobre o imóvel, independente da data do fato gerador, mesmo lançados ou cobrados futuramente, em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros são de inteira responsabilidade do Comprador, as regularizações do imóvel perante os órgãos competentes como: Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, Receita Federal, entre outros; as condições de uso e ocupação do solo e o estado da construção, bem como a desocupação do imóvel, e a verificação do enquadramento da construção em relação à lei de zoneamento municipal, deverão ser apurados pelos interessados e liquidados/providenciados pelo arrematante, eximindo-se o Vendedor de quaisquer ônus/providências para regularização.

O valor mínimo de venda leva em consideração a avaliação promovida pelo Comitente Vendedor junto ao processo de falência do Banco Lavra S.A. (0221158-56.2002.8.26.0100 da 03ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de São Paulo/SP) e deliberação do Fundo Patrimonial LAVRA na Quinta Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 25 de julho de 2017 e, também o pedido formulado perante o juízo falimentar, conforme as descrições que seguem:

<b>Lote</b>	<b>Relação de Bens</b>
01	<p>Uma Unidade residencial autônoma R-3, do Condomínio Residencial Estação Primavera, situado na cidade de Ribeirão Preto/SP, na Avenida Adelmo Perdizza, n. 1231, que possui a área útil construída de 27,00 metros quadrados, dentro de uma área privativa de 515,11, que assim se descreve e se caracteriza: mede 15,00 metros de frente para a única via de circulação do condomínio, 34,96 metros do lado direito onde confronta com a unidade residencial autônoma R-4, 15,11 metros nos fundos, em linha curva, com raio de 92,00 metros, confrontando com a Avenida Adelmo Perdizza, mede 33,30 metros do lado esquerdo, onde confronta com a unidade residencial autônoma R-2, encontrando aí a frente, encerrando esta descrição perimétrica, a qual corresponde uma participação de 289,53 metros quadrados nas coisas de uso comum, com a área total de 804,64 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,82183% no terreno.</p> <p>Objeto da matrícula n.º 105.265 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – SP.</p> <p>Cadastrado junto a Municipalidade sob o n.º 221.820.</p> <p>O imóvel se encontra livre de ônus fiscais e condominiais.</p> <p>Avaliação: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)</p> <p>Valor de lance mínimo na 1ª praça: R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais)</p> <p>Valor de lance mínimo na 2ª praça: R\$ 185.500,00 (cento e oitenta e cinco mil e quinhentos reais).</p>