

EDITAL DE VENDA DIRETA POR PROPOSTA

PESSOA FÍSICA, doravante denominada, simplesmente, **VENDEDORA**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberta venda do tipo "**PROPOSTA**", para alienação dos bens imóveis de sua propriedade (abaixo relacionados). A venda será regida pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado, que será finalizada no dia **08/05/2026**.

A venda será realizada através do site www.leiloei.com, da rede colaborativa **Mercado Bomvalor®**.

1. DO CONDUTOR:

1.1. A venda *on-line* será aberta para receber propostas pela *internet*, na plataforma eletrônica www.leiloei.com e, também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e, pelos agentes de negócios integrantes da rede colaborativa **Mercado Bomvalor®**.

2. OBJETO:

IMÓVEL: Um prédio situado a rua Edgard Egídio de Souza nº 402, no 7º Subdistrito – Consolação, e seu respectivo terreno que mede 12,00 ms de frente, por 36,57ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, e 36,70ms do outro lado, tendo nos fundos a mesma largura da frente, confinando de ambos os lados e fundos com propriedade que é ou foi da Cia. City. **Matrícula nº 28.868, 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão.

CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram e sem garantias. Mais informações sobre os bens poderão ser encontradas nas pastas "Descrição do Bem", localizadas nas páginas eletrônicas de cada lote.

3. VISITAÇÃO:

3.1 As visitas dos lotes pelos interessados nas suas aquisições, quando autorizadas pelo vendedor, deverão ser agendadas com a equipe de atendimento da www.leiloei.com, através dos seguintes meios: **whatsapp: (11) 97616-1618 e/ou e-mail: contato@leiloei.com.**

4. HABILITAÇÃO:

4.1. Para participar da venda direta por proposta o usuário deverá criar sua identidade digital e realizar o cadastro na **Conta Comprova®** (localizada nas páginas eletrônicas de cada lote), ocasião em que inserirá as informações solicitadas pelo portal, ficando, o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito o cadastro, estará automaticamente habilitado para oferecer a sua proposta de compra.

5. PROPOSTA ON-LINE:

5.1. O envio de propostas *on-line* dar-se-á através do site www.leiloei.com, ou através dos outros agentes de negócios que compõem a rede colaborativa **Mercado Bomvalor**, conforme item 1.1. acima, e a **VENDEDORA** tem o prazo de até 10 (dez) dias para a análise das propostas enviadas.

5.2. O proponente vencedor, por meio de proposta *on-line*, terá prazo de 48 (quarenta e oito) horas (depois de comunicado expressamente) para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão.

5.3. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão 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).

6. CONDIÇÕES DE VENDA:

6.1. Os bens relacionados neste edital serão vendidos à proposta de melhor interesse da **VENDEDORA**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se a **VENDEDORA**, ainda, o direito de recusar a proposta de maior preço alcançado, podendo liberar ou não o bem de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.

6.2. Os interessados na aquisição dos bens, previamente à apresentação das propostas, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital.

6.3. Os bens imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia ou revisão, ficando a sua regularização documental por conta do proponente comprador, isentando, assim, a **VENDEDORA**, os agentes de negócios e a rede colaborativa **Mercado Bomvalor®**, de quaisquer defeitos ou vícios, ocultos ou não, independentemente da realização ou não da visita dos bens. 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 bens.

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

6.5. 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).

6.6. Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA** para fins de concretização da transação.

6.7. Após adquirir o imóvel o comprador *online* receberá um e-mail, informando-o que ele foi o vencedor, e indicando os dados para pagamento dos valores da proposta e comissão. **O prazo máximo dos pagamentos para os compradores online será de 48 (quarenta e oito) horas a partir do envio do e-mail.**

O preço do bem adquirido e a comissão, deverão ser pagos através de boleto bancário (conforme orientação imediatamente abaixo), **no prazo de até 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da aprovação do lance condicional.**

Boleto bancário: O Adquirente deverá realizar o pagamento do valor da proposta, da Comissão, através de Boleto Bancário, **a ser emitido pelo próprio arrematante** dentro da sua **“Conta Comprova”**, através do seguinte acesso: **“acesse_ou_crie_sua_conta_comprova>>lotes_adquiridos>>opções>>boleto”**. O Boleto será emitido pelo **Urbano Bank** (correspondente Itaú Unibanco S/A (341) – Conta Vinculada), sendo que no referido Boleto constará como “Beneficiário” o Leiloeiro responsável pela presente Venda (Sr. **Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi – CPF nº 288.188.338-98**).

Os pagamentos devem ser realizados somente pela pessoa do Adquirente, não sendo aceito pagamento realizado por terceiros.

7. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

7.1. À vista - Pagamento total do valor no ato da aprovação da proposta, acrescido da comissão, conforme item 8.1 do presente edital.

8. COMISSÃO:

8.1. O comprador, além do pagamento total do preço do negócio no ato da aprovação da proposta, pagará, ao agente de negócio acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total da proposta/compra, a título de comissão.

8.2. A comissão devida ao agente de negócio não está inclusa no valor do bem à venda.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:

9.1. Em caso de desistência ou inadimplemento, o Adquirente fica obrigado a pagar multa no importe de 20% (vinte por cento), podendo ser emitido título de crédito, para cobrança de tais valores, encaminhando-o à protesto por falta de pagamento, se necessário.

10. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

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

11. FORMALIZAÇÃO: INSTRUMENTO PARTICULAR:

11.1. As alienações dos imóveis da VENDEDORA e relacionados no site www.leiloei.com, serão formalizadas por meio de Escritura Pública de Venda e Compra, a qual também será lavrada em até 15 (quinze) dias contados da data de aprovação dos lances vencedores (ofertados).

11.2. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com aquele cujo nome constar no envio da proposta, somente admitida sua substituição (por cessão de direitos e na forma da lei), com prévia análise e aprovação por parte da VENDEDORA.

11.3. A VENDEDORA se obriga a fornecer, ao arrematante, certidões atualizadas das matrículas dos imóveis (com negativa de ônus e alienações); comprovantes de pagamento das últimas parcelas dos IPTU (cujos pagamentos são de sua responsabilidade); Certidões Negativas de Débitos emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e demais certidões exigidas por lei.

11.4. Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escritura, registros, averbações, foro e laudêmio (quando for o caso), taxas, etc... A escolha do tabelião de notas (responsável pela lavratura da escritura pública) caberá, exclusivamente, à **VENDEDORA**.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, tão somente, depois de liquidado o pagamento total da arrematação e após a assinatura do instrumento aquisitivo.

12.2. Todas as despesas e encargos relativos a eventuais pendências do imóvel, ou ônus (administrativos ou judiciais) que impeçam, ou venham impedir, a transferência da propriedade ao arrematante, quando for o caso, correrão por conta da VENDEDORA.

12.3. Sendo os bens adquiridos retirados da posse da VENDEDORA, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o seu estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando a VENDEDORA, o Leiloeiro Oficial e a rede colaborativa Mercado Bomvalor® isentos de quaisquer responsabilidades.

12.4. Se a rescisão da venda e compra se der por culpa exclusiva do comprador, este se obriga a pagar, ao agente de negócio, o percentual indicado no item 8.1 deste edital.

12.5. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo telefone/whatsapp **(11) 97616-1618** e/ou e-mail: contato@leiloei.com ao agente acima indicado (sediado à Avenida Nove de Julho, 3229 - Conjunto 402 - Jardim Paulista, São Paulo/SP), ou através do site www.leiloei.com, o qual é atualizado diariamente.

12.6. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir eventual e/ou qualquer questão oriunda do presente edital, ainda que diverso seja, ou venha a ser, o do comprador.