

Edital de Leilão - Dia 10/08/2023 – às 11:30

REGIA M5 PARTICIPACOES S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.895.827/0001-64, com sede na Capital do Estado de São Paulo, nos termos do Decreto Lei nº 21.981/32 e pelas normas contidas em Edital de Leilão, torna público que venderá através de Leilão Público Extrajudicial, na modalidade **"MAIOR LANCE OU OFERTA"**, respeitando o valor mínimo para venda condicionada dos **BENS** de propriedade da **REGIAM5**, os imóveis no estado físico em que se encontram, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, relacionados a seguir:

LOTE 1: SÃO PAULO/SP – RUA BARÃO DE ITAPETININGA, 46 - REPÚBLICA. CONJUNTO nº 111, localizado no 1º andar ou sobreloja, do **"EDIFÍCIO OSWALDO CRUZ"**, situado à Rua Barão de Itapetininga nº 46, no 7º Subdistrito – Consolação, com a área construída de 190,6000m², sendo 161,9800m² de área própria e 28,6200m², de área comum, correspondendo-lhe uma parte ideal do solo e dependências de 3,2780% ou 32,780 milésimos. **Contribuinte nº 006.016.0032-0. Matrícula nº 71.810 do 5º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Desocupado. Agendamento de visitas com o Leiloeiro Público Oficial. AVALIAÇÃO: R\$ 567.000,00** (quinhentos e sessenta e sete mil reais). **LANCE MÍNIMO CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DO COMITENTE: R\$ 420.000,00** (quatrocentos e vinte mil reais).

LOTE 2: SÃO PAULO/SP – RUA BARÃO DE ITAPETININGA, 46 – REPÚBLICA (CONJUNTOS UNIFICADOS nºs 821-A, 821-B e 821-C). O CONJUNTO nº 821-A, no 8º andar do **"EDIFÍCIO OSWALDO CRUZ"**, situado à Rua Barão de Itapetininga nº 46, no 7º Subdistrito – Consolação, tem a área própria de 60,7160m², participação nos corredores de 4,7830m², a área comum de 7,8800m², e a área total de 73,3790m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,782 milésimos; **O CONJUNTO nº 821-B**, no 8º andar do **"EDIFÍCIO OSWALDO CRUZ"**, situado à Rua Barão de Itapetininga nº 46, no 7º Subdistrito – Consolação, tem a área própria de 79,3800m², participação nos corredores de 7,1650m², a área comum de 11,8070m², e a área total de 98,3520m², correspondendo-lhe a fração ideal de 12,135 milésimos; e **O CONJUNTO nº 821-C**, no 8º andar do **"EDIFÍCIO OSWALDO CRUZ"**, situado à Rua Barão de Itapetininga nº 46, no 7º Subdistrito – Consolação, tem uma área própria de 56,2980m², participação nos corredores de 5,0820m², a área comum de 8,3750m², e a área total de 69,7550m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,573 milésimos. **Contribuinte nº 006.016.0052-5. Matrículas nºs 25.349, 25.350 e 25.351 do 5º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Área total privativa de 196,394m². Desocupado. Agendamento de visitas com o Leiloeiro Público Oficial. AVALIAÇÃO: R\$ 680.000,00** (seiscentos e oitenta mil reais). **LANCE MÍNIMO CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DO COMITENTE: R\$ 530.000,00** (quinhentos e trinta mil reais).

LOTE 3: SÃO PAULO/SP – RUA BARÃO DE ITAPETININGA, 46 – REPÚBLICA (CONJUNTOS UNIFICADOS nºs 1.021-A, 1.021-B e 1.021-C). O CONJUNTO nº 1.021-A, no 10º andar do **"EDIFÍCIO OSWALDO CRUZ"**, situado à Rua Barão de Itapetininga nº 46, no 7º Subdistrito – Consolação, tem a área própria de 60,7160m², participação nos corredores de 4,7830m², a área

comum de 7,8800m², e a área total de 73,3790m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,782 no terreno; **O CONJUNTO nº 1.021-B**, no 10º andar do “**EDIFÍCIO OSWALDO CRUZ**”, situado à Rua Barão de Itapetininga nº 46, no 7º Subdistrito – Consolação, tem a área própria de 79,3800m², participação nos corredores de 7,1650m², a área comum de 14,8070m², e a área total de 98,3520m², correspondendo-lhe a fração ideal de 12,135 no terreno; e **O CONJUNTO nº 1.021-C**, no 10º andar do “**EDIFÍCIO OSWALDO CRUZ**”, situado à Rua Barão de Itapetininga nº 46, no 7º Subdistrito – Consolação, tem uma área própria de 56,2980m², participação nos corredores de 5,0820m², a área comum de 8,3750m², e a área total de 69,7550m², correspondendo-lhe a fração ideal de 8,573 no terreno. **Contribuinte nº 006.016.0056-8. Matrículas nºs 10.704, 10.705 e 10.706 do 5º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Área total privativa de 196,394m². Desocupado. Agendamento de visitas com o Leiloeiro Público Oficial. AVALIAÇÃO: R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais). LANCE MÍNIMO CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DO COMITENTE: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais).**

LOTE 4: SÃO PAULO/SP – RUA DOZE DE OUTUBRO, 385 - LAPA. O CONJUNTO nº 22, localizado no 2º andar do “**EDIFÍCIO VALENÇA**”, à Rua Doze de Outubro nº 385, no 14º Subdistrito, Lapa, com a área útil de 56,85m², área comum de 18,86m² e área total de 75,71m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0295% no terreno descrito na inscrição de condomínio 567 deste Cartório. **Contribuinte nº 023.012.0279-8. Matrícula nº 62.802 do 10º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Desocupado. Agendamento de visitas com o Leiloeiro Público Oficial. AVALIAÇÃO: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). LANCE MÍNIMO CONDICIONADO À ACEITAÇÃO DO COMITENTE: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).**

O Leilão será realizado no dia **10/08/2023** com início do encerramento às **11:30** horas somente na modalidade **ON-LINE**, através do endereço eletrônico **<https://agsleiloes.com.br/>**, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial **DANIEL BIZERRA DA COSTA**, Matrícula **JUCESP 1175**.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

1. OBJETO

1.1. A alienação do imóvel relacionado no anexo I, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.agsleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.agsleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de

envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DOS COMITENTES VENDEDORES

4.1. Os VENDEDORES, legítimos proprietários, declaram sob as penas da lei, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis serão vendidos, a quem maior lance oferecer observando o valor mínimo condicionado, em leilão de modo somente on-line-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se aos VENDEDORES, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

5.4. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apregoadas, quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelos VENDEDORES, para fins de concretização da transação.

5.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.14. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por cheque administrativo, depósito ou, TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pelos VENDEDORES, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À Vista, sendo 5% (cinco por cento) do preço em até 24 horas após a homologação do leilão à título de sinal e o saldo correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) na lavratura da escritura, que deverá ocorrer em até 60 dias, contados da data do leilão.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, pagará ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas da homologação do certame, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

8.1. A alienação dos imóveis relacionados será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. Os VENDEDORES deverão lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 60 (trinta) dias, contados da homologação do leilão, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte dos VENDEDORES.

8.4. Os VENDEDORES se obrigam a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá aos VENDEDORES.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 10% (dez por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. Os comitentes VENDEDORES responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos VENDEDORES, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos VENDEDORES pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios atualizados.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento do valor total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pelos VENDEDORES, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito, via e-mail contato@agsleiloes.com.br

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.