

**DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO, Fazenda VR - Matrícula 39756 - PEDRO LEOPOLDO - MG**

- Leia atentamente as condições:
- "valor inicial" não é necessariamente o valor mínimo de venda;
- NÃO CANCELAMOS LANCE;
- VISITAS DEVEM SER FEITAS ANTES DA DATA DO LEILÃO;
- FRAUDAR LEILÃO É CRIME;
- Tire todas as suas dúvidas antes de efetuar os lances;

ITEM 1. Data do Leilão: **14 de DEZEMBRO de 2024 às 10:30 horas** pelo Leiloeiro Gelson Bourschiet, registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná (Jucepar), sob o nº 23/379-L.

ITEM 2. A propriedade será vendida a quem maior lance oferecer, reservando-se ao Leiloeiro e ao Comitente Vendedor o direito de não liberar a arrematação pelo valor mínimo estabelecido.

ITEM 3. As visitas devem ser agendadas entrando em contato com o escritório do leiloeiro pelo número WhatsApp (41) 99683-1730. Não serão aceitas propostas nas visitas. Não serão aceitas visitas após a data de término do leilão. Os visitantes devem possuir cadastro ativo na plataforma [www.gelsonleiloes.com.br](http://www.gelsonleiloes.com.br) para a visita. Os interessados deverão verificar por sua conta o estado de conservação dos bens antes de ofertar um lance.

ITEM 4. Ao concordar com este termo, o Participante do leilão declara-se ciente de que o leiloeiro não garante as condições que se encontra o bem. Os bens a serem adquiridos serão vendidos SEM GARANTIA, NO ESTADO E NO LOCAL EM QUE SE ENCONTRA. Não cabendo aos Comitentes, Vendedores e ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto a consertos ou reparos, assim como não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como NÃO SERÃO ACEITAS DEVOLUÇÕES OU DESISTÊNCIAS por quaisquer motivos.

ITEM 5. Serão recebidos lances via Internet através do site [www.gelsonleiloes.com.br](http://www.gelsonleiloes.com.br).

ITEM 6. O valor estabelecido como "valor inicial" não é necessariamente o preço mínimo de venda do bem.

ITEM 6.1 Venda Condicional não é promessa de venda. Valor de Venda Condicional sob aprovação do vendedor (comitente). (Conforme Item 6.2 abaixo)

ITEM 6.2 Caso o valor de lance vendedor não atinja o valor de liberação (valor este que poderá ser maior que o lance realizado) estabelecido pelo comitente, a venda será dada como "Venda Condicional". Neste caso, em negociação após o leilão, o arrematante vencedor poderá:

ITEM 6.2.1 Aceitar o valor de liberação (maior que o lance realizado): Neste caso, o valor de sua proposta será elevado e igualado ao valor de liberação (maior que o lance realizado), o Status do lote será alterado para "Vendido" e o arrematante terá de honrar com a proposta, assim como o comitente de vender o bem em questão (conforme ITEM 8 abaixo);

ITEM 6.2.2 Recusar o valor de liberação (maior que o lance realizado) estipulada pelo comitente: Nesta opção, o Comitente poderá optar por não liberar a venda do referido lote pelo valor de lance e o lote será dado como "Não Vendido", finalizando assim a negociação do lote sem ônus ou débitos para o arrematante. O Comitente poderá também analisar a viabilidade de liberação para venda do lote pelo lance ofertado em leilão. (Conforme ITEM 6.3 abaixo).

ITEM 6.3 O Comitente poderá liberar para venda após análise, o lote pelo valor de lance ofertado primeiramente pelo arrematante (que se compromete a manter seus lances ofertados por 7 dias úteis da data do leilão conforme ITEM 13). Neste caso, o lote terá o Status atualizado para "Vendido" e o arrematante terá de honrar com a proposta, assim como o comitente terá de prosseguir com a venda do bem em questão (conforme ITEM 8 abaixo).

ITEM 7. O Participante declara estar ciente que as fotos e vídeos exibidos não deverão ser utilizadas como parâmetro para demonstrar o estado em que se encontra os bens, são meramente ilustrativos, não garantem veracidade, tão pouco nitidez de cor, forma, espessura etc. Assim como os bens não possuem garantia de funcionamento, podendo ser sucata, sujeito a possíveis avarias visíveis, ocultas e/ou ausência de componentes.

ITEM 8. Propostas e aceites de valores de liberação (maior que o lance realizado) em lotes enviadas via e-mail, telefone ou mensagens de WhatsApp após a data do leilão poderão ser considerados lances e terão valor oficial de arremate após analisadas pelo leiloeiro, repassadas e eventualmente aceitas pelos comitentes vendedores.

ITEM 8.1 Arrematantes que não honrarem com propostas enviadas ou aceites de valores de liberação (maiores que o lance realizado), serão considerados inadimplentes conforme Item 15.

ITEM 9. Os bens vendidos são de responsabilidade do comitente Vendedor, o Leiloeiro é meramente mandatário do leilão não se responsabilizando em hipótese alguma pela evicção dos bens colocados em leilão. As presentes Condições de Venda estão de acordo com o "Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta" nº 12/99, assinado entre o Ministério Público e o Sindicato dos Leiloeiros.

ITEM 10. Não caberá ao Arrematante alegar que não se atentou as condições do leilão redigidas neste texto, nem mesmo alegar desconhecimento de qualquer uma das condições do leilão ou do bem adquirido. **NÃO PODERÁ SER ALEGADA DISCORDÂNCIA POSTERIOR ÀS CONDIÇÕES DO LEILÃO.**

ITEM 11. Não caberá o arrependimento posterior ao arremate uma vez finalizado o leilão. Não caberá a desistência por qualquer motivo que seja alegado pelo arrematante pois o mesmo se declara ciente da seriedade do leilão e de sua proposta.

## DO PAGAMENTO

### ITEM 12. Condições de Pagamento e Arremate

Em conformidade com as condições estipuladas, o arrematante deverá efetuar o pagamento do valor do lance de forma integral ou parcelada, observando as seguintes regras:

12.1 Entrada e Parcelamento: Será necessário fornecer uma entrada de 30% (trinta por cento) do valor total no momento do arremate. O saldo restante poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais iguais, condicionadas à pré-aprovação de crédito junto aos órgãos competentes (SRASA, SPC, etc.).

12.2 Comissão do Leiloeiro: Além do valor do lance, será cobrada uma comissão de 5% (cinco por cento) referente aos serviços do leiloeiro. Esta comissão deverá ser paga pelo arrematante no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após a conclusão do leilão.

12.3 Formas de Pagamento: O pagamento, seja ele à vista ou parcelado, deverá ser efetuado diretamente na conta bancária do vendedor. Os dados da conta serão fornecidos ao arrematante após o término do leilão. Os valores poderão ser transferidos via transferência bancária, depósito ou PIX.

12.4 Penalidades por Descumprimento: O não cumprimento do prazo estipulado poderá resultar na aplicação das penalidades previstas no Item 15, incluindo a perda do direito ao bem arrematado e ao cancelamento da venda, sem qualquer direito a indenização ou devolução das quantias pagas.

### ITEM 13 DAS INADIMPLÊNCIAS

No caso de haver atraso no pagamento das parcelas, incidirá uma correção com base na variação do INCC (índice nacional da construção civil), acrescido de 1% de juros e 2% de multa, caso a inadimplência continue por mais de 30 dias as demais parcelas vencidas vencerão antecipadamente, devendo o contrato ser então executado e os valores pagos sem direito a restituição pelo ARREMATANTE.

ITEM 14. No caso de Venda Condicional os arrematantes comprometem-se a manter seus lances ofertados por 7 dias úteis a contar da data do leilão. No caso de desistência, arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a seguir o que está estipulado no Item 15.

ITEM 15. INADIMPLÊNCIA: Em caso de não pagamento em lote liberado com lance registrado pelo arrematante, o leiloeiro cobrará do arrematante, a multa de 20% (Vinte por cento) do valor do arremate, 5% (cinco por cento) da comissão devida por lei.

ITEM 1. Caso o valor devido de arremate ou a multa, comissão e despesas não sejam pagos, poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhar o caso a protesto por falta de pagamento e fraude à arrematação, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá também solicitar a inclusão e negativação dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito e inativar seu cadastro na plataforma de venda online, além das medidas judiciais cabíveis.

**“Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.”**

ITEM 16. Os impostos incidentes sobre a operação de venda, quando devidos, serão pagos diretamente pelos arrematantes, tal como, ITBI e demais tributos.

ITEM 17. As Notas de Venda em leilão serão enviadas somente via e-mail cadastrado após o pagamento e envio do comprovante do mesmo. Serão enviadas em até 5 dias úteis da data do leilão e conterão o contato do responsável pela propriedade.

ITEM 18. O Arrematante declara a plena capacidade de exercer os seus direitos e deveres na ordem civil, não tendo nenhuma incapacidade momentânea, permanente ou impedimento legal.

ITEM 19. É de responsabilidade do usuário o uso da senha e o mesmo se compromete a não divulgar a terceiros, sendo de sua responsabilidade todos os lances registrados em seu nome. Poderá o leiloeiro a qualquer momento solicitar a pessoa habilitada no leilão maiores informações do seu cadastro ou até um cheque caução.

ITEM 20.1 O Participante do leilão declara-se ciente de que a desatualização de seus dados cadastrais como email, telefone, endereço e outras informações na plataforma do site [www.gelsonleiloes.com.br](http://www.gelsonleiloes.com.br) poderá ocasionar em não aceitação do lance, o cancelamento da venda, o bloqueio no sistema, pois será visto como forma de ludibriar o leiloeiro.

ITEM 20.2 O arrematante declara que ficará atento à sua caixa de entrada de e-mail, seja caixa de spam ou lixeiro eletrônico referente a e-mails contendo informações importantes tais como: cobrança de lote arrematado, notas de venda, visitas etc. Declara também que manterá o e-mail sempre atualizado e que é responsável pelo recebimento de informações via e-mail. (Caso o e-mail seja alterado, deverá o arrematante informar o escritório do leiloeiro que houve atualização do e-mail para que o mesmo seja atualizado no sistema).

ITEM 21. O participante está ciente que o inadimplemento poderá causar seu bloqueio definitivo da plataforma [www.gelsonleiloes.com.br](http://www.gelsonleiloes.com.br).

ITEM 22. O Leiloeiro não se responsabiliza por falhas na conexão e nem pela conexão contínua na hora do leilão, como também não se responsabiliza pela conexão do usuário.

ITEM 23. O participante estrangeiro deverá efetuar o pagamento na moeda vigente no país, nas mesmas condições que os participantes brasileiros.

ITEM 24. Os casos omissos serão regidos pela Legislação Brasileira pertinente e, em especial, pelo Decreto Lei nº 21.981, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei nº 22.427.

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

ITEM 25. A PROPRIEDADE ESTÁ SENDO VENDIDA SEM GARANTIA, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA, NÃO CABENDO RECLAMAÇÕES POSTERIORES À VENDA EM LEILÃO;

ITEM 26. A COMITENTE PODERÁ RETIRAR BENS DO LEILÃO SEM AVISO PRÉVIO (COM OU SEM LANCE(S)) ANTES OU APÓS A DATA DO LEILÃO.

ITEM 27. O arrematante reconhece que a posse do imóvel objeto deste leilão pode estar atualmente ocupada. A responsabilidade pela desocupação do imóvel, incluindo quaisquer custos associados, será exclusivamente do arrematante. O arrematante deverá proceder com a desocupação de maneira legal e em conformidade com as normativas vigentes, arcando com todos os procedimentos e despesas necessárias para tal fim.

ITEM 28. VENDA CONDICIONAL NÃO É PROMESSA DE VENDA.

ITEM 29. VERIFIQUE SEMPRE TODAS AS INFORMAÇÕES E TIRE TODAS AS DÚVIDAS A RESPEITO DA PROPRIEDADE ANTES DE VALIDAR UM LANCE.

Eventuais dúvidas acerca das disposições do Edital de Leilão, descrição ou características dos itens poderão ser esclarecidas antes da realização do Leilão com o Leiloeiro Oficial através dos telefones (41) 9 9683-1730 e e-mail: adm@gelsonleiloes.com.br;

Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para dirimir eventuais pendências oriundas deste instrumento.

Curitiba – Paraná, 27 de novembro de 2024.

Leiloeiro Oficial

**Gelson Bourschiet** - Matrícula 23/379-L

MANDATÁRIO - LEILOEIRO OFICIAL - CONTRATADO