

SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 001/2024

SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, legalmente constituído na forma da assembleia de instalação realizada em 27/01/2022, inscrito no CNPJ sob nº 50.129.934/0001-04, com sede na Av. do Farol, S/N, Praia do Forte, Mata de São João, CEP 48.280-000, mediante Comissão de Leilão e Avaliação de Bens imóveis, faz saber, aos interessados que tomarem conhecimento deste Edital, que realizará LICITAÇÃO, na modalidade LEILÃO, do tipo MAIOR LANCE ou OFERTA, em 1º LEILÃO às 10h do dia 30 de abril de 2024, E 2º LEILÃO às 10h do dia 06 de maio de 2024, EXCLUSIVAMENTE POR MEIO VIRTUAL, através do sítio eletrônico <https://www.hastaleiloes.com.br>, por intermédio do Leiloeiro Oficial Maurício Paes Inácio – JUCEB: 11/023515-0, PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO POR REGIME DE CONDOMÍNIO, LOCALIZADO NO SUBCONDOMÍNIO RESERVA DOS JACARANDÁS, INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO PISCINAS NATURAIS, PRAIA DO FORTE, MATA DE SÃO JOÃO / BA, DESCRITOS NO ANEXO 01 DESTES EDITAIS, LOTES 01 E 02, regendo-se pelas disposições legais vigentes, em especial a [LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021](#), que institui normas gerais para licitações e contratos administrativos.

O leilão será feito em observação ao artigo 63 da Lei Federal 4.591/1964, em razão da falta de pagamento, por parte do condômino contratante, de 3 prestações do preço da construção.

DATA, HORÁRIO E LOCAL DO LEILÃO

1º LEILÃO às 10h do dia 30 de abril de 2024 - 2º LEILÃO às 10h do dia 06 de maio de 2024, EXCLUSIVAMENTE POR MEIO VIRTUAL, através do sítio eletrônico <https://www.hastaleiloes.com.br>.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

Da documentação para participação:

Os interessados em participar deste Certame deverão proceder cadastro online no sítio eletrônico <https://www.hastaleiloes.com.br> anexando os documentos requisitados.

Licitante pessoa física: documento de identificação civil; prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF); comprovante de endereço.

Licitante pessoa jurídica: contrato ou estatuto social, consolidado ou acompanhado de suas alterações, e, se for o caso, documentação complementar que comprove, nos termos do ato constitutivo, a capacidade de representação de seu(s) representante(s) legal(is); prova de inscrição do licitante no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); comprovante de endereço do licitante.

A licitante pessoa jurídica poderá participar por intermédio de representante legal, que deverá apresentar, juntamente com os documentos indicados acima, documento de identificação civil, prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e comprovante de endereço.

A capacidade de representação legal deverá estar expressamente comprovada por meio de procuração pública.

DA VISTORIA FACULTATIVA

O exame prévio é de exclusiva responsabilidade do arrematante, não sendo admitida qualquer reclamação posterior.

A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no Leilão.

O fato de os adquirentes não conhecerem os imóveis ou não terem sanado dúvidas acerca deles nessa oportunidade, não será considerado como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

DOS LANCES

A sessão para a disputa dos lances será pública, dirigida por Leiloeiro Oficial Maurício Paes Inácio, JUCEB: 11/023515-0 e realizada de acordo com as regras deste Edital.

Na modalidade ELETRÔNICA os lances são realizados on-line, por meio de acesso identificado, no site do Leiloeiro Oficial na data e horário estabelecidos.

O interessado deve efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro Oficial, para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste Edital.

Os lances oferecidos via ELETRÔNICA não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.

Na modalidade ELETRÔNICA os documentos dos participantes são remetidos ao Leiloeiro Oficial conforme instruções elencadas no momento do cadastro.

A apresentação de lances implica o pleno conhecimento, bem como a aceitação pelo licitante, de todas as condições e exigências do presente edital, com a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados e por todas as propostas e transações que forem efetuadas em seu nome, assumindo-as como firmes e verdadeiras, não sendo admissível alegação de ignorância das regras e normas aplicáveis.

Implica também no pleno conhecimento do estado físico do bem, estando ciente de que correrão por sua conta e risco as providências visando a alteração de seu estado de conservação, bem como as providências para a transferência da propriedade para o seu nome, caso seja vencedor, e regularização das demais pendências registrais, especialmente averbações, como são de sua inteira responsabilidade todas as atividades e obrigações a ele conferidas nos termos deste edital.

DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR

O imóvel poderá ser arrematado pelo preço unitário mínimo de cada lote (ANEXO 01) e será adjudicado a quem oferecer o MAIOR LANCE.

DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

O preço mínimo da venda, para cada imóvel, em 1º Leilão, é o constante no ANEXO 01, deste Edital, admitindo-se lances para pagamento em reais (R\$), à vista.

O valor do imóvel em 2º Leilão será divulgado em até 48 (quarenta e oito horas) a contar da finalização do 1º Leilão em caso de leilão deserto.

O licitante recolherá, ainda, em favor do Leiloeiro Oficial, em conta corrente ou PIX, Bradesco / Agência: 3646-6 / Conta: 187000-9, 5% (cinco por cento) do valor da arrematação a título de comissão, que não compõe o valor do lance ofertado.

O pagamento do valor do lote deverá ser feito diretamente pelo arrematante, seu representante legal ou procurador, mediante crédito em na seguinte conta corrente do SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS: Banco Itaú (341) - Agência: 3214 - Conta Corrente: 98785-5 - Chave Pix: 50.129.934/0001-04 (CNPJ).

Após efetuar o pagamento, o arrematante deverá comunicar o fato ao SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS e enviar cópia do comprovante de depósito, podendo o envio ser feito por e-mail (rjacarandas@mvbempreendimentos.com).

DA DATA DO LEILÃO

Será elaborada no leilão a Ata do Leilão contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor, dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

O Termo de Arrematação será assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante.

A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

O imóvel poderá ser arrematado pelo preço unitário mínimo de cada lote (ANEXO 01) e será adjudicado a quem oferecer o MAIOR LANCE, observado o direito de preferência dos condôminos do SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS.

Terão preferência para aquisição do imóvel aqueles candidatos que já forem condôminos do SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, desde que em igual condição de preço e forma de pagamento.

Para exercício da preferência, o condômino do SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS deverá estar regularmente cadastrado conforme item 01 deste edital (CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO).

A preferência somente poderá ser exercida pelo próprio condômino, e a manifestação sobre interesse pelo exercício da preferência deverá ser feita em até 30(trinta) minutos a contar da finalização do tempo regular do leilão, mediante mensagem eletrônica encaminhada a partir do e-mail do condômino cadastrado no sítio eletrônico <https://www.hastaleiloes.com.br>. para o seguinte endereço de e-mail: contato@hastaleiloes.com.br.

Para fins de apuração do horário da manifestação, e verificação do atendimento ao prazo, será considerado o horário de recebimento da mensagem pela comissão, e não o horário de envio pelo condômino.

Na mensagem eletrônica deverá ser indicado o interesse na aquisição do imóvel fazendo constar expressamente o valor ofertado, que não poderá ser inferior ao maior lance já feito.

Caso o maior lance ofertado no tempo regular for de um condômino, este será considerado vencedor, e os demais condôminos não poderão exercer a preferência.

Caso mais de um condômino exerça a preferência, será considerado vencedor aquele cuja manifestação for primeiro recebida pela comissão.

FORMALIZAÇÃO JURÍDICA

A formalização da transação será feita através de Contrato Particular de cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, que será outorgado pela Comissão de Representantes do SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, na forma do §1º do Artigo 63 da Lei Federal 4.591/1964.

O imóvel será transferido ao arrematante nas condições em que se encontrar, inclusive quanto à questão da previsão de conclusão da obra, cabendo ao interessado vistoriar o bem tanto sob o aspecto físico, bem como a efetuar verificação de sua situação sob o aspecto de documentação.

Todos os impostos, taxas e demais contribuições fiscais e/ou condominiais devidos e todos os ônus incidentes sobre o imóvel, a partir da homologação do procedimento licitatório serão de responsabilidade do arrematante, cabendo ao SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS a responsabilidade pelos impostos e taxas até aquela data, mesmo se lançados posteriormente, com exceção de débitos com o INSS e taxas devidas a qualquer das esferas arrecadatórias, seja Municipal, Estadual ou Federal, devidas em razão de construções edificadas e/ou reformas realizadas no imóvel vendido.

O imóvel adquirido é futura unidade autônoma, em construção, integrante do SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, no estado em que se encontra, pendente conclusão da edificação.

O imposto de transmissão incidente sobre a cessão formalizada pelo Contrato Particular de cessão da quota de terreno e correspondente parte construída será de responsabilidade do arrematante, assim como o imposto de transmissão incidente sobre a aquisição definitiva junto à proprietária tabular do terreno, formalizada por escritura pública.

Ao adquirir o imóvel, o vencedor do leilão passará a ser condômino do SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, vinculando-se à sua convenção e assembleia, se obrigando no pagamento das parcelas de construção vincendas, bem como taxa de implantação e demais despesas conforme aprovadas em assembleia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final da arrematação de cada imóvel, o Leiloeiro Oficial apresentará ao SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, o dossiê de arrematação dos bens ou de leilão deserto, contendo os seguintes documentos:

Ata do leilão, após a realização do certame, que deverá conter pelo menos: data do leilão;

número do edital de leilão e descrição do(s) bem(ns); conforme o caso: valor do lance inicial e de arrematação; declaração de ausência de propostas ou de propostas válidas.

Termo de Arrematação, se for o caso; Recibo da comissão paga pelo arrematante, se for o caso; Documentação entregue pelo arrematante;

Relatório final contendo: nome do arrematante, CPF, lote, descrição, valor de lanço, valor da comissão do leiloeiro.

A participação no Leilão, configurada pela oferta de lances em arrematação dos imóveis implica na total submissão às condições estabelecidas neste Edital.

Os imóveis objeto da presente licitação serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado dele, cabendo a prévia vistoria do imóvel ao interessado, antes da data prevista para o leilão.

Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pela Comissão de Leilão nos termos da legislação pertinente.

É facultada ao SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, em qualquer fase do leilão, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo licitatório.

As informações e esclarecimentos necessários ao perfeito conhecimento do objeto desta licitação serão prestados pela Comissão de Leilão e Avaliação de Bens imóveis, de segunda à sexta-feira, das 08 às 12 horas, no endereço: Avenida do Farol, S/N, Boulevard Klaus Peters, Condomínio Piscinas Naturais, SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS, Praia do Forte, Mata de São João/Ba ou pelo telefone (71) 3042-4344, e-mail: rjacarandas@mvbempreendimentos.com

Os erros materiais irrelevantes serão objeto de saneamento, mediante ato motivado.

Para efeito de contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.

Os prazos se iniciam e expiram exclusivamente em dia útil.

O documento que tenha sido autenticado pela Comissão de Leilão e Avaliação de Bens imóveis terá a mesma validade indicada no documento que foi autenticado, podendo ser apresentado desde que válido.

Até o momento de realização do leilão, os lotes listados no Anexo I poderão ser excluídos do certame na hipótese de quitação dos débitos existentes por parte dos devedores.

DO FORO

Para quaisquer questões judiciais oriundas do presente edital, prevalecerá o Foro da Comarca Salvador, Estado da Bahia, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Salvador/BA, 15 de abril de 2024.

SUBCONDOMÍNIO-OBRA RESERVA DOS JACARANDÁS
Comissão de Leilão e Avaliação de Bens imóveis

ANEXO 01

LOTE 01: CASA Nº 15 (QUINZE) DO “SUBCONDOMÍNIO RESERVA DOS JACARANDÁS, CONDOMÍNIO PSICINAS NATURAIS”, com direito a 04 (quatro) vagas de garagem de n.º 93, 94, 95 e 96, (02 vagas soltas, e 02 vagas presas e todas as quatro cobertas), que serão vinculadas a unidade autônoma, A SER CONSTRUÍDO PELO REGIME DE ADMINISTRAÇÃO (TAMBÉM DENOMINADO À PREÇO DE CUSTO), PARTE FOREIRO A UNIÃO, LOCALIZADO NA AVENIDA DO FAROL, PRAIA DO FORTE, MATA DE SÃO JOÃO, BAHIA, e respectiva fração ideal de terreno, descrição conforme R03 da Matrícula 17.822 do Ofício de Registro de Imóveis de Mata de São João.

PREÇO MÍNIMO À VISTA: R\$ 2.180.519,99 (Dois milhões, cento e oitenta mil, quinhentos e dezenove reais e noventa e nove centavos) para aquisição do imóvel no estado em que se encontra, não incluídas cotas de construção vincendas, taxa de instalação e comissão do leiloeiro.

LOTE 02: CASA Nº 23 (VINTE E TRÊS) DO “SUBCONDOMÍNIO RESERVA DOS JACARANDÁS, CONDOMÍNIO PSICINAS NATURAIS ”, com direito a 04 (quatro) vagas de garagem de n.º 206, 207, 208 e 209, (02 vagas soltas, e 02 vagas presas e todas as quatro cobertas), que serão vinculadas a unidade autônoma, A SER CONSTRUÍDO PELO REGIME DE ADMINISTRAÇÃO (TAMBÉM DENOMINADO À PREÇO DE CUSTO), PARTE FOREIRO A UNIÃO, LOCALIZADO NA AVENIDA DO FAROL, PRAIA DO FORTE, MATA DE SÃO JOÃO, BAHIA, e respectiva fração ideal de terreno, descrição conforme R03 da Matrícula 17.822 do Ofício de Registro de Imóveis de Mata de São João.

PREÇO MÍNIMO À VISTA: R\$ 2.242.945,69 (Dois milhões, duzentos e quarenta e dois mil, novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e nove centavos) para aquisição do imóvel no estado em que se encontra, não incluídas cotas de construção vincendas, taxas de implantação e comissão do leiloeiro.