



## EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

### CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 2ª REGIÃO/SP

#### LEILÃO Nº 02/2024

O **CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 2ª REGIÃO**, autarquia federal criada pela Lei n. 6.965/1981, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 56.319.882/0001-07, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Dr. Samuel Porto, nº 351 – 10º andar – Cj. 101 – Saúde – CEP 04054-010, aqui por diante denominado simplesmente CRFa 2ª Região, neste ato representado pela sua Presidente, –leva ao conhecimento dos interessados que, por intermédio do **LEILOEIRO OFICIAL** credenciado, **RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA - JUCESP nº 732**, com endereço na cidade de Araraquara, na Rua João Masiero Netto, 242, CDO S G III - Jd. Santo Grande, fará realizar **LEILÃO PÚBLICO** na modalidade **ONLINE**, para alienação de bens imóveis desafetados, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontram, regendo-se o presente leilão pelas disposições legais vigentes, em especial a Lei 14.133/2021, o Decreto Lei n.º 21.981/32 e condições estabelecida neste Edital e eventuais anexos.

#### 1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

**1.1.** Os imóveis do **CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA – 2ª REGIÃO** serão vendidos um a um, por meio de leilão *online* **“TIPO MAIOR LANCE”**, reservando-se ao direito de liberar, ou não, o imóvel, pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro no ato do leilão. O lance mínimo para venda dos bens será divulgado até o décimo dia que anteceder ao leilão.

**1.2.** O **CRFa 2ª Região** se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

**1.3.** Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário de Brasília/DF.

#### Condições de participação, habilitação e leilão on line

**1.4.1.** Serão realizados até 3 chamamentos a fim de oferecer maior visibilidade ao bem.

##### Sede:

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: [www.fonosp.org.br](http://www.fonosp.org.br) / e-mail: [info@fonosp.org.br](mailto:info@fonosp.org.br)

##### Delegacia de Ribeirão Preto:

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: [deleg\\_ribeiraopreto@fonosp.org.br](mailto:deleg_ribeiraopreto@fonosp.org.br)

##### Delegacia de Marília:

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: [deleg\\_marilia@fonosp.org.br](mailto:deleg_marilia@fonosp.org.br)

##### Delegacia de Santos:

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: [deleg\\_baixada\\_sta@fonosp.org.br](mailto:deleg_baixada_sta@fonosp.org.br)



**1.4.2.** O 1º Chamamento receberá ofertas até o dia **24 de julho de 2024**, com encerramento às **14:00 horas (Horário de Brasília)**. Não havendo lance superior ou igual ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção a recepção de lances para o 2º Chamamento;

**1.4.3.** O 2º Chamamento receberá ofertas até o dia **31 de julho de 2024**, com encerramento às **14:00 horas (Horário de Brasília)**. Não havendo lance superior ou igual ao valor mínimo da avaliação, seguir-se-á sem interrupção a recepção de lances para o 3º Chamamento;

**1.4.4.** O 3º Chamamento, que receberá ofertas até o dia **07 de agosto de 2024**, com encerramento às **14:00 horas (Horário de Brasília)**, e se manterá aberto enquanto houver ofertas;

**1.4.5.** Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

**1.5.** Para participação os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro [www.rigolonleiloes.com.br](http://www.rigolonleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet em auditório virtual* na página do leiloeiro acima mencionada. O leiloeiro não se responsabiliza no caso de problemas externos na recepção de lances eletrônicos, tais como queda ou falhas no sistema do usuário, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **CRFa 2ª Região** ou ao leiloeiro.

**1.6.1.** O **CRFa 2ª Região** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei no 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto no 2.799, de 08 de outubro de 1998, revogado pelo Decreto nº 9.663, de 2019. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **CRFa 2ª Região**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

#### Sede:

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: [www.fonosp.org.br](http://www.fonosp.org.br) / e-mail: [info@fonosp.org.br](mailto:info@fonosp.org.br)

#### Delegacia de Ribeirão Preto:

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: [deleg\\_ribeiraopreto@fonosp.org.br](mailto:deleg_ribeiraopreto@fonosp.org.br)

#### Delegacia de Marília:

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: [deleg\\_marilia@fonosp.org.br](mailto:deleg_marilia@fonosp.org.br)

#### Delegacia de Santos:

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: [deleg\\_baixada\\_sta@fonosp.org.br](mailto:deleg_baixada_sta@fonosp.org.br)



**1.6.2.** Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

**1.6.3.** Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, com poderes específicos para aquisição do imóvel, como descrito no respectivo lote, e preenchimento de ficha cadastral adicional.

**1.6.4.** Outros documentos poderão ser solicitados pelo **CRFa 2ª Região** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

**1.7.** A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do **CRFa 2ª Região**.

**1.7.1.** Após a análise de crédito mencionada, ficará a critério do **CRFa 2ª Região** realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

**1.8.** O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. O não cumprimento dos devidos pagamentos pelo **COMPRADOR**, acarretará a cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, além dos 5% de comissão do leiloeiro, a título de multa e perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

**1.9.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal no 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

## 2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA COM PAGAMENTO À VISTA

**2.1.** No ato da arrematação, o **COMPRADOR** pagará ao **CRFa 2ª Região**, à vista, a totalidade do valor da proposta, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em depósitos separados.

**2.2.** O pagamento deverá ser feito em uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

**2.3.** O pagamento do valor total da arrematação, deverá ser realizado na conta corrente nº 1687-9, da agência nº 3117, da Caixa Econômica Federal, de titularidade do **CRFa 2ª Região**.

### Sede:

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: www.fonosp.org.br / e-mail: info@fonosp.org.br

### Delegacia de Ribeirão Preto:

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: deleg\_ribeiraopreto@fonosp.org.br

### Delegacia de Marília:

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: deleg\_marilia@fonosp.org.br

### Delegacia de Santos:

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: deleg\_baixada\_sta@fonosp.org.br



**2.4.** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida após o encerramento do leilão eletrônico.

**2.5.** Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.

### 3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

**3.1.** As vendas são feitas em caráter “*ad corpus*”, ou seja, no estado em que se encontram física e documentalmente, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, não poderá o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

**3.2.** O **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **CRFa 2ª Região** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

#### Responsabilidades do **COMPRADOR**

**3.3.** O **COMPRADOR** é responsável:

(I) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(II) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(III) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(IV) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

(V) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

#### Sede:

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: www.fonosp.org.br / e-mail: info@fonosp.org.br

#### Delegacia de Ribeirão Preto:

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: deleg\_ribeiraopreto@fonosp.org.br

#### Delegacia de Marília:

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: deleg\_marilia@fonosp.org.br

#### Delegacia de Santos:

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: deleg\_baixada\_sta@fonosp.org.br



(VI) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(VII) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios;

(VIII) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

**3.4.** Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

**3.5.** A partir da data de recebimento da posse direta ou indireta do imóvel, o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **CRFa 2ª Região** ou de seus antecessores.

### **Responsabilidades do CRFa 2ª Região**

**3.6.** O **CRFa 2ª Região** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **CRFa 2ª Região** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

**3.7.** O **CRFa 2ª Região** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data do leilão e/ou aprovação da venda, desde que não conste do instrumento de alienação do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.

### **Transferência da posse**

**3.8.** A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) do imóvel, pelo **CRFa 2ª Região**, será feita, automaticamente: na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista. Termo de Posse será de responsabilidade do **CRFa 2ª Região**.

#### **Sede:**

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: www.fonosp.org.br / e-mail: info@fonosp.org.br

#### **Delegacia de Ribeirão Preto:**

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: deleg\_ribeiraopreto@fonosp.org.br

#### **Delegacia de Marília:**

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: deleg\_marilia@fonosp.org.br

#### **Delegacia de Santos:**

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: deleg\_baixada\_sta@fonosp.org.br



**3.9.** Na hipótese de arrematação de imóvel cedido a terceiro em comodato, locação ou arrendamento, o **CRFa 2ª Região** somente transmitirá a posse indireta ao **COMPRADOR** após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os aluguéis serão devidos ao **CRFa 2ª Região**.

## **Formalização da venda**

**3.10.** Será celebrada, pelo **CRFa 2ª Região** e **COMPRADOR**, Escritura Pública de Venda e Compra com Paga e Quitação e o Tabelião de Notas será definido pelo **CRFa 2ª Região**. Caso haja pendências que obstem a outorga de escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao **CRFa 2ª Região** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra ou Promessa de Cessão de Direitos, quitados conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.

**3.11.** Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da quitação do imóvel. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **CRFa 2ª Região**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, deduzida a multa pela não concretização do negócio, cuja retenção fica desde já autorizada, os impostos, as taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo.

**3.12.** O prazo referido no item 3.14 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do imóvel (por exemplo, necessidade de averbações e atualizações cadastrais no registro imobiliário), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

**3.13.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar a, emissão de guia e pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

**3.14.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **CRFa 2ª Região**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **CRFa 2ª Região**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio. No caso de Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel,

### Sede:

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: www.fonosp.org.br / e-mail: info@fonosp.org.br

### Delegacia de Ribeirão Preto:

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: deleg\_ribeiraopreto@fonosp.org.br

### Delegacia de Marília:

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: deleg\_marilia@fonosp.org.br

### Delegacia de Santos:

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: deleg\_baixada\_sta@fonosp.org.br



o instrumento deve ser apresentado ao **CRFa 2ª Região** devidamente registrado no Registro Imobiliário em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da assinatura, sob pena de o contrato ser terminado, observada as ressalvas aqui previstas.

## **Evicção de direito**

**3.15.** Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **CRFa 2ª Região** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **CRFa 2ª Região** responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **CRFa 2ª Região** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

**3.16.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

**3.17.** Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

## **4. DESCUMPRIMENTOS**

**4.1.** Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação constante deste edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o **CRFa 2ª Região** notificará o **COMPRADOR** por escrito, para, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, bem como pagar, a título de multa, valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação da CDI contados pro rata die, por cada obrigação descumprida, multa esta que será devida mesmo se sanado o descumprimento dentro do prazo da notificação premonitória.

**4.2.** Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o **CRFa 2ª Região** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

### **Sede:**

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: www.fonossp.org.br / e-mail: info@fonossp.org.br

### **Delegacia de Ribeirão Preto:**

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: deleg\_ribeiraopreto@fonossp.org.br

### **Delegacia de Marília:**

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: deleg\_marilia@fonossp.org.br

### **Delegacia de Santos:**

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: deleg\_baixada\_sta@fonossp.org.br



**4.3.** Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também o **COMPRADOR** que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Ata de Arrematação.

**4.4.** Na hipótese de a venda ser terminada, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com variação da CDI contados pro rata die, autorizada a retenção da multa pelo **CRFa 2ª Região**.

**4.5.** A diferença será devolvida ao **COMPRADOR** em até 30 (trinta) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, atualizada mediante a aplicação de percentual igual ao utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de Poupança Livre (pessoa física), acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

**4.6.** O valor correspondente à comissão do leiloeiro não será objeto de restituição.

**4.7.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **LEILOEIRO E CRFa 2ª Região**, o **CRFa 2ª Região** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

### **Restituição do imóvel**

**4.8.** Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **CRFa 2ª Região**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

**4.9.** A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **CRFa 2ª Região**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação da CDI contados pro rata die, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

**4.10.** Sendo restituída a posse com débitos, estará o **CRFa 2ª Região** autorizado a efetuar a quitação das obrigações inadimplidas, descontando os valores pagos do montante a ser restituído ao **COMPRADOR**, devidamente acrescidos de 5% (cinco por cento), a título de compensação.

## **5. DISPOSIÇÕES FINAIS**

### **Sede:**

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: www.fonosp.org.br / e-mail: info@fonosp.org.br

### **Delegacia de Ribeirão Preto:**

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: deleg\_ribeiraopreto@fonosp.org.br

### **Delegacia de Marília:**

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: deleg\_marilia@fonosp.org.br

### **Delegacia de Santos:**

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: deleg\_baixada\_sta@fonosp.org.br



**5.1.** Este edital valerá como autorização de leilão ao leiloeiro nos termos do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933; e a Lei nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999.

**5.2.** O LEILOEIRO terá vínculo com cada leilão realizado por 90 (noventa) dias após contados da data de realização do leilão, os quais se comprometem a manter os trabalhos de divulgação e esforços para se alcançar venda dos bens imóveis não vendidos no leilão. Após este prazo, o **CRFa 2ª Região** poderá realizar venda direta sem conceder comissão ao LEILOEIRO.

**5.3.** O **CRFa 2ª Região** não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.

**5.4.** O não exercício, pelo **CRFa 2ª Região**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

## 6. VISITAS

**6.1.** O bem poderá ser visitado por meio de agendamento prévio através do telefone **0800 707 9339** ou e-mail: [contato@rigolonleiloes.com.br](mailto:contato@rigolonleiloes.com.br).

## IMÓVEIS EM LEILÃO:

### **Lote 01 - SANTOS/SP: Matrícula nº 59.676 – 1º Oficial Registro de imóveis de Santos**

Conjunto sob nº 15, localizado no 1º pavimento, do Edifício Comercial Office Center, situado na Rua Joaquim Távora, nº 93 na cidade de Santos/SP, tendo a área privativa de 64,2200 m<sup>2</sup>, área comum de 34,9570 m<sup>2</sup>, área total construída de 99,1770 m<sup>2</sup>, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal correspondente a 1,60980% equivalente a 14,81 m<sup>2</sup>, confrontando: pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, com o conjunto de final "3" do pavimento e com a área de recuo lateral do prédio; do lado direito com o conjunto de final "6" do pavimento; do lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda do prédio e com o espaço aéreo que confronta com o prédio nº 101 da Rua Joaquim Távora e, nos fundos com a área de recuo do prédio. Cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga no estacionamento coletivo de autos, localizada no subsolo ou no pavimento térreo.

#### Sede:

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: [www.fonosp.org.br](http://www.fonosp.org.br) / e-mail: [info@fonosp.org.br](mailto:info@fonosp.org.br)

#### Delegacia de Ribeirão Preto:

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: [deleg\\_ribeiraopreto@fonosp.org.br](mailto:deleg_ribeiraopreto@fonosp.org.br)

#### Delegacia de Marília:

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: [deleg\\_marilia@fonosp.org.br](mailto:deleg_marilia@fonosp.org.br)

#### Delegacia de Santos:

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: [deleg\\_baixada\\_sta@fonosp.org.br](mailto:deleg_baixada_sta@fonosp.org.br)



**Localização:** Rua Joaquim Távora, nº 93 – Cj. 15 – Vila Mathias - Santos/SP – CEP 11075-300

**Valor da avaliação:** R\$ 301.000,00 (trezentos e um mil reais).

**Lance Mínimo:** R\$ 301.000,00 (trezentos e um mil reais).

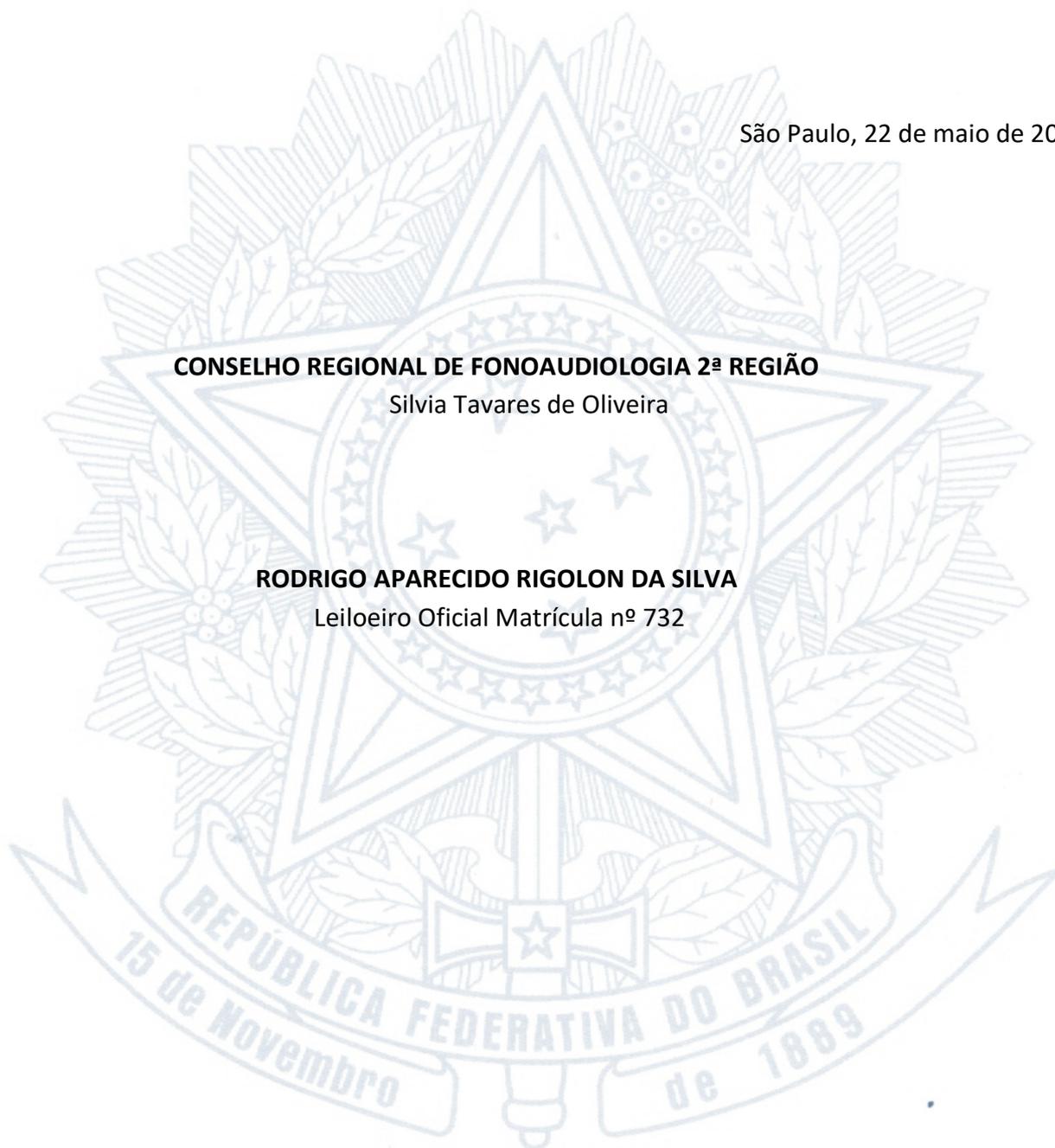
São Paulo, 22 de maio de 2024.

**CONSELHO REGIONAL DE FONOAUDIOLOGIA 2ª REGIÃO**

Silvia Tavares de Oliveira

**RODRIGO APARECIDO RIGOLON DA SILVA**

Leiloeiro Oficial Matrícula nº 732



**Sede:**

Rua Dr. Samuel Porto, 351 - Cj. 101 - Saúde  
CEP 04054-010 - São Paulo - SP  
Tel.: (11) 3873-3788 / Fax: (11) 3873-3245  
site: [www.fonosp.org.br](http://www.fonosp.org.br) / e-mail: [info@fonosp.org.br](mailto:info@fonosp.org.br)

**Delegacia de Ribeirão Preto:**

Rua Bernardino de Campos, 1.001- Cj. 1.303  
CEP 14015-130 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3632-2555 / Fax: (11) 3941-4220  
e-mail: [deleg\\_ribeiraopreto@fonosp.org.br](mailto:deleg_ribeiraopreto@fonosp.org.br)

**Delegacia de Marília:**

Rua Paes Leme, 47 - 5º andar - sala 51 - Centro  
CEP 17500-150 - Marília - SP  
Tel./Fax.: (14) 3413-6417  
e-mail: [deleg\\_marilia@fonosp.org.br](mailto:deleg_marilia@fonosp.org.br)

**Delegacia de Santos:**

Rua Joaquim Távora, 93 - Cj. 15 - Vila Mathias  
CEP 11075-300 - Santos - SP  
Tel.: (13) 3221-4647 / Fax.: (13) 3224-4908  
e-mail: [deleg\\_baixada\\_sta@fonosp.org.br](mailto:deleg_baixada_sta@fonosp.org.br)

Página de assinaturas

**Daniela Vitoriano**

Recipiente

**Rodrigo Silva**

Signatário

**Silvia Oliveira**

Signatário

HISTÓRICO

- 23 mai 2024 15:34:59 Carlos Fukushima criou este documento. (E-mail: carlos.fukushima@fonosp.org.br)
- 23 mai 2024 20:18:21 Silvia Tavares de Oliveira (E-mail: silvia.tavares@fonosp.org.br, CPF: [redacted]) visualizou este documento por meio do IP 186.204.24.143 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 23 mai 2024 20:25:25 Silvia Tavares de Oliveira (E-mail: silvia.tavares@fonosp.org.br, CPF: [redacted]) assinou este documento por meio do IP 186.204.24.143 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 23 mai 2024 16:14:58 Rodrigo Aparecido Rigolon da Silva (E-mail: rigolon@rigolonleiloes.com.br, CPF: [redacted]) visualizou este documento por meio do IP 179.119.61.118 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 23 mai 2024 16:16:11 Rodrigo Aparecido Rigolon da Silva (E-mail: rigolon@rigolonleiloes.com.br, CPF: [redacted]) assinou este documento por meio do IP 179.119.61.118 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 23 mai 2024 15:44:24 Daniela Vitoriano (E-mail: daniela.vitoriano@fonosp.org.br, CPF: [redacted]) visualizou este documento por meio do IP 138.204.93.74 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
- 23 mai 2024 15:44:33 Daniela Vitoriano (E-mail: daniela.vitoriano@fonosp.org.br, CPF: [redacted]) acusou recebimento este documento por meio do IP 138.204.93.74 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil

