

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

FABIANO AYUPP, Leiloeiro Público Oficial matriculado na JUCERJA sob o nº. 182, com escritório na Avenida Rio Branco nº 156, sala 2037 - Centro - Rio de Janeiro – RJ, telefone (21) 3173-0567, e-mail contato@fabianoleiloeiro.net, devidamente autorizado pela proprietária RENATA ROCHA BRITO, FAZ SABER, a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento que **LEVARÁ A VENDA EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, o IMÓVEL ABAIXO DESCRITO:**

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Lote 13 do P.A. 29.529, com testada para a Rua Projeta da "A" (prolongamento da Rua Sara Vilela) situado no lado direito de quem nela entra, vindo da Rua Sara Vilela, localizado 265,00m contados do limite direito do terreno onde existe o prédio nº 100 da Rua Sara Vilela, medindo: 16,00m de frente e fundos; 44,00m de ambos os lados, confrontando, de quem de dentro olha para a rua, na frente, com a Rua Projetada "A"; à direita com o lote 14, à esquerda com o lote nº 12 e nos fundos com terreno, todos de propriedade da Companhia América Fabril ou sucessores. Inscrito no FRE sob o ne 034.567, CL. 0212.

1ª Praça/Leilão Extrajudicial: Dia 13/12/2023, às 14:30 horas, pelo valor de avaliação R\$ 1.949.803,25 (um milhão e novecentos e quarenta e nove mil e oitocentos e três reais e vinte e cinco centavos)

2ª Praça/Leilão Extrajudicial: Dia 15/12/2023, às 14:30 horas, a partir de R\$ 1.169.881,80 (um milhão e cento e sessenta e nove mil e oitocentos e oitenta e um reais e oitenta centavos).

Local do Leilão: através do portal de leilão eletrônico www.fabianoayuppleiloeiro.com.br e no escritório do Leiloeiro Público, situado na Avenida Rio Branco nº 156, sala 2037, Centro, Rio de Janeiro – RJ

CONDIÇÕES GERAIS:

1. DA HABILITAÇÃO E OFERECIMENTO DE LANÇOS:

- 1.1 Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão se cadastrar previamente no sítio www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, e requerer a sua habilitação, com antecedência de até 48 (quarenta e oito horas) horas úteis, antes do horário determinado para a realização do leilão presencial.

1.2 Para que seja lavrado e assinado o competente instrumento de arrematação, o COMPRADOR deverá apresentar, de forma obrigatória, os seguintes documentos:

- A) No caso de pessoa física: cédula de Identidade, CPF, certidão de Casamento (com o fornecimento de cópias), inclusive de seu cônjuge, assim como o devido comprovante de residência atualizado;
- B) No caso de pessoa jurídica: cartão de inscrição do CNPJ, assim como toda a documentação dos seus representantes legais (cédula de identidade e CPF) e todos os documentos referentes a representação (ex.: procuração, ata de eleição), devendo ainda serem fornecidas cópias autenticadas das mesmas;
- C) Instrumento Público de Procuração: no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, a procuração deverá ser por instrumento público, ou seja, lavrada em Tabelionato de Notas, constando poderes expressos para a compra de imóveis;
- D) Se Comprador Estrangeiro: além de toda a documentação indicada nas alíneas “A” e “B”, deverá ainda ser comprovada a suma permanência legal no país, apresentando o devido comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria;
- E) Se Menores de 18 anos: além de toda a documentação indicada na alínea “A”, só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos / representados por seu representante legal;
- F) Ao Vendedor é reservado o direito de requerer outros documentos com o fim de concretização do compra e venda.

2. LANCES ON-LINE E PRESENCIAL

2.1 O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do sítio www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, devendo ser respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estipulado de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). O leilão ocorrerá de forma simultânea, eletrônica e presencial, os lances presenciais deverão ser lançados no site.

3. CONDIÇÕES DE VENDA DO IMÓVEL:

- 3.1 Os lances deverão ser oferecidos em moeda corrente nacional, devendo ser obedecidas todas as condições deste Edital.
- 3.2 A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Comprador alegar desconhecimento das condições, características e

- estado de conservação do imóvel, sendo certo que o Comprador irá assumir todos os débitos de IPTU a partir da arrematação.
- 3.3 Deverá o Comprador, previamente ao oferecimento de seu lance, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o imóvel “*in loco*” e respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 3.4 O Leiloeiro não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam vir a existir referente ao imóvel adquirido, tais como: divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitorias, aprovações nos órgãos fiscalizadores, condição de foreiro ou terrenos de marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço.
- 3.5 O Vendedor não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao Comprador cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário for adotar as medidas que julgar necessárias para a expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.
- 3.6 A posse do imóvel será transmitida ao Comprador na data em que for celebrada a Escritura de Compra e Venda.
- 3.7 Obriga-se o Comprador a adotar, em até 30 (trinta) dias da assinatura do instrumento de Compra e Venda, todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes para que todas as taxas e impostos passem a ser lançados em nome do Comprador.
- 3.8 Deverá ainda o Comprador regularizar a situação fiscal/jurídica do imóvel, referentes ao cadastro do nome do proprietário junto a Prefeitura e junto ao FUNESBOM.
- 3.9 O Vendedor responderá, pela evicção de direito, excetuados os casos em que ocorra expressa menção das restrições, irregularidades, neste Edital, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do artigo 448 do Código Civil.

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 4.1 A arrematação far-se-á a vista. O pagamento à vista ou da primeira parcela deverá ser efetuado no momento da arrematação do bem, nos termos previstos nas cláusulas 4.3 e 4.5.
- 4.2 Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.
- 4.3 Em caso de arrematação pelo sítio www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, o arrematante que tenha

participado do leilão eletrônico, receberá, por meio de e-mail, os dados para depósitos na conta bancária do Vendedor e do Leiloeiro. Os depósitos do valor da comissão do Leiloeiro e do valor integral da arrematação do bem, deverão ser realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro horas), após a comunicação expressa para pagamento, sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail contato@fabianoleiloeiro.net.

- 4.4 No caso do não cumprimento destas obrigações, no prazo estabelecido, a venda poderá ser cancelada de pleno direito, ficando o proponente comprador sujeito as sanções previstas no presente Edital, como também as de caráter judicial, a título de perdas e danos.

5. COMISSÃO DO LEILOEIRO

- 5.1 Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o Comprador se obriga a efetuar, além do pagamento do preço total ou do sinal, conforme o caso, a quantia correspondente a **5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão do Leiloeiro.**
- 5.2 O Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o Vendedor desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do Comprador.

6. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

- 6.1 A Vendedora **RENATA ROCHA BRITO** terá até 30 (trinta) dias, após constatado o pagamento integral do preço, para formalização do Escritura Pública de Compra e Venda, bem como para a entrega da posse do imóvel ao Comprador.
- 6.2 Caso o pagamento da complementação do preço seja efetuado através de cheque, a quitação dada na escritura pelo Vendedor somente terá eficácia após a compensação bancária.
- 6.3 Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.
- 6.4 Constará obrigatoriamente do referido contrato de compra e venda que o Arrematante assumirá os encargos relativos aos débitos de IPTU, Taxa de Incêndio e demais taxas legais a partir da data da arrematação.
- 6.5 O contrato celebrado entre o vendedor (**RENATA ROCHA BRITO**) e o arrematante será formalizado na cidade de Rio de Janeiro (RJ), por meio de escritura pública, correndo todos os impostos, taxas e despesas cartorárias, bem como certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro, por conta do arrematante,

exceto o laudêmio, se por acaso devido, que será de responsabilidade do Vendedor, na forma prevista no Código Civil.

- 6.6 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo Cartório de Notas, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como sendo *ad corpus*: **“as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo ad corpus, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) Comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.”**
- 6.7 Em se tratando de arrematante empresa individual e, caso não seja possível a formalização da venda do imóvel em nome da empresa, por impedimento do registro pelo cartório de registro de imóveis, esta poderá ser feita em nome da pessoa física titular da empresa, devendo ser apresentada a documentação para pessoa física.

7. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

- 7.1 Na hipótese de não concretização da escritura definitiva por culpa do promissário comprador, a importância relativa ao sinal de 20% (vinte por cento) mencionado nos itens 4.3 e 4.5 supra, será considerada multa e a(s) parcela(s) paga(s) serão consideradas arras confirmatórias, nos termos do artigo 418 do Código Civil.
- 7.2 Ocorrendo a sustação do(s) cheque(s) dado(s) em pagamento ou devolução por qualquer motivo, os valores mencionados no item 7.1 supra, assim como a comissão do Leiloeiro, serão cobrados por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do artigo 784, inciso I do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, e do artigo 786 do Código de Processo Civil.
- 7.3 A falta de utilização pelo vendedor ou pelo Leiloeiro de quaisquer direitos ou faculdades que lhe 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.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1 As certidões em nome da Vendedora e do imóvel estarão a disposição dos interessados no sítio www.fabianoayuppleiloeiro.com.br, e no escritório do Leiloeiro situado na Avenida Rio Branco nº 156 Sala 2037 - Centro - Rio de Janeiro - RJ CEP: 20040-901.
- 8.2 Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser encaminhados ao Leiloeiro, em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.
- 8.3 Ao concorrer na aquisição dos imóveis por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo Comprador de todas as condições estipuladas neste Edital, bem como as regras de Direito Privado aplicáveis.
- 8.4 As demais condições obedecerão ao que regula o 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, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Rio de Janeiro, 06 de novembro de 2023.

FABIANO AYUPP MAGALHÃES

Leiloeiro Público – JUCERJA nº 182

Telefones: (21) 3173-0567 99716-0128. e-mail: contato@fabianoleiloeiro.net
<http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br>