

## EDITAL DE LICITAÇÃO PARA VENDA DE IMÓVEIS

### LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

#### 1. INTRODUÇÃO

Atendendo a solicitação da proprietária **Guiomar Aparecida da Silva Mairovitch** tornamos pública aceitação de propostas a melhor oferta e ou condicional a ser apresentada a fim de realizar a venda do imóvel relacionado no Anexo no 1, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pelo **LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL** Sr. Alvaro Luiz Ferreira, inscrito na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o no 170, de acordo com a Lei 8.666/93, de 21.06.93 e atualizações posteriores.

**Tel.:** (21) 2240-7858 (esc. Leiloeiro)

**Data:** 29/08/2023 (terça-feira) Horário: 10 horas

**MODALIDADE:** Leilão (online)

**TIPO:** Maior Lance

#### RETIRADA DO EDITAL:

Av. Treze de Maio, 47, grupo 912/913, Centro, Rio de Janeiro (RJ), ou acessando as páginas [www.alvaroferreiraleiloeiro.com.br](http://www.alvaroferreiraleiloeiro.com.br).

#### 2. DO OBJETO

Venda, ad corpus, dos imóveis relacionados e descritos no Anexo n.o 01 deste Edital.

"as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativo e repetitivo das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes 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) outorgado(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 a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço".

#### 3. DO PREÇO

O preço mínimo da venda, para cada imóvel, é o constante no Anexo n.o 01 deste Edital.

#### **4. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO**

4.1 No ato da arrematação o ARREMATANTE vencedor pagará a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance ao leiloeiro oficial, a título de comissão.

4.2 O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

#### **5. DA HABILITAÇÃO**

Poderão participar da presente licitação pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional.

#### **6. DOS PROCEDIMENTOS**

6.1 Os trabalhos serão conduzidos pelo Leiloeiro Oficial indicado no Item 1.

6.2. Os lances deverão ser ofertados no pregão pelos interessados ou seus legítimos representantes.

6.3 Considerar-se-á legítimo representante do ARREMATANTE, nas sessões desta licitação e nas demais ocasiões relativas a este processo, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de um dos seguintes documentos: instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório ou instrumento público de procuração contemplando os mesmos poderes.

6.4 O lote será ofertado para pagamento seguindo as condições estabelecidas conforme o Item 7.

6.5 Será considerado vencedor o ARREMATANTE que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao preço mínimo.

6.6 A apresentação de lance implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seu anexo.

#### **7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

As formas de Pagamento para Arrematação são estabelecidas conforme as circunstâncias definidas para cada imóvel no ANEXO 1 e se permite de acordo com o Edital:

Pagamento à vista ou parcelado de acordo com o descrito no Anexo 1 para cada imóvel.

Pagamento de 1/20 do valor arrematado no lance conforme ANEXO 1.

As parcelas serão mensais e subsequentes sendo a primeira com vencimento em 29/08/2023, como sinal e princípio de pagamento e as demais a contar desta data.

Observação: Quando da assinatura do Auto de Arrematação, o Arrematante concorda, independentemente dos prazos que venham a ser acometidos cada um dos processos para finalizar e se realizar o Registro Geral de Imóveis, que não poderão ser desfeitos, unilateralmente os efeitos da Arrematação, tampouco, caberá qualquer ressarcimento devido a esse prazo para resolução dos ajustes. Destaca-se que ônus relativos a esses atrasos, não serão repassados ao Arrematante.

## **8. DOS RECURSOS**

8.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidades, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para o Leilão, o qual será julgado em até 3 (três) dias úteis da data do seu recebimento sob pena de decair do direito de impugnação.

8.2 Recebida (s) a(s) impugnação (ões), ou esgotado o prazo para tanto, o Leiloeiro deverá, no prazo de 3 (três) dias úteis, submeter a(s) impugnação (ões) recebida (s), devidamente instruída (s), à Comissão de Licitação, que decidirá imediatamente sobre a documentação respectiva.

8.3 Os recursos contra as decisões referentes a este processo licitatório deverão ser formalizados e protocolados junto à Forum estabelecido por este Edital.

8.4 Não serão conhecidos os recursos interpostos fora do prazo legal.

## **9. DOS PROCEDIMENTOS DA COMPRA E POSSE**

9.1 Será considerado realizado o pagamento e o Arrematante, obrigado a cumprir os designios deste Edital, com o valor depositado pelo mesmo independente das formas de transferências (PIX, TED ou outra qualquer) respectivos ao lance ofertado e compensados em favor do Proprietário, ainda, sob a mesma circunstância, relativa a Comissão do Leiloeiro a ele entregue.

9.2 Passados (03) três dias corridos para recolher aos Comitentes o valor compromissado para o pagamento, conforme as condições descritas em cada lote no ANEXO 1, sob pena de, não o fazendo, ter a seu lance desclassificado.

9.3 Tratando-se de imóvel que se pretenda desmembramento, remembramento ou averbação de construção, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário correrão por conta do adquirente.

9.4 Existindo pendência judicial, baixas protocolares ou registrais sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda e de acordo com o descrito no ANEXO 1, no que tange as obrigações poderão, conforme cada caso serem sanadas pelos Comitentes vendedores, pelo consignado no Edital. Sua regularização, em nenhuma hipótese, independente do prazo que se observe, permite ao Arrematante, aceitas as condições no Termo, assumido em conjunto com a Arrematação, o desfazimento da mesma, como também, não produz ao Arrematante direito à ação reparatória, mesmo que sobre possíveis perdas decorrentes desse tempo, como também, não será repassado ao Arrematante, nenhum ônus relativo a essas pendências, se a responsabilidade for do Comitente.

9.5 Sobre os imóveis vendidos podem existir dívidas ou valores não quitados de impostos e taxas e estão sendo informados os apurados até o momento do leilão, pelo leiloeiro, para cada imóvel, assim como, suas pendências. Desta forma, o Comitente vendedor, declara que serão por ele regularizados e mesmos que não conhecidos nesse momento, serão assumidos os débitos, para que os Arrematantes, mesmo que posteriormente, não possam declinar da arrematação e seus efeitos.

9.6 Os imóveis serão entregues aos Arrematantes (imitidos na posse) três dias após a confirmação dos pagamentos iniciais conforme o descrito no ANEXO 1.

9.7 O Comitente garante aos possuidores de contrato de locação, seguindo a legislação vigente, cumprimento dos contratos, direito de preferência, igualando lance ofertado à aquisição em favor do locatário e não sendo assim ajustado, considera-se denunciado o contrato, prevendo o encerramento no seu prazo de vencimento. A continuidade ou não do contrato caberá ao ajuste

entre o Arrematante e locatário (Leiloeiro informará o vencimento e valor contratados no ato do Leilão).

9.8 As Escrituras de Compra e Venda, bem como, os Registros de Imóveis ocorrerão "em tempo" e serão de responsabilidade do Arrematante, a sua realização ocorrerá ao final dos pagamentos ou quando das pendências documentais assim permitirem e forem sanadas. Podendo a escolha do cartório ser feita, desde que notificado os Comitentes, por agente legal. As certidões pertinentes do vendedor (Comitentes) serão apresentadas para os Atos Cartoriais quando, em conjunto as partes, definirem as datas sendo tudo, conforme a legislação vigente. Cabe informar ainda que os Impostos e taxas relativos à transferência e Registro são de responsabilidade do Arrematante.

9.9 Todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao adquirente desde a Arrematação, sendo que, o condomínio será transferido a partir de 05/09/2018. O comprador, imitado na posse do imóvel, em conjunto, com o Comitentes, ajustados, finalizado os pagamentos conforme o descrito no ANEXO 1, procederão ao Registro do Imóvel de forma definitiva. Poderão ser agregadas informações relativas aos imóveis contidos neste Edital que posteriormente serão descritas no Auto de Arrematação.

9.10 De acordo com o descrito no ANEXO 1, podem haver pendências que inviabilizam o Registro do Imóvel, todavia, sanáveis administrativa ou judicialmente pelos Comitentes.

9.11. Os Comitentes reservam-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar total ou parcialmente esta licitação, em qualquer fase, em se tratando de imóvel vendido, caberá devolução de todos os pagamentos realizados, bem como, as despesas de realização do Leilão.

9.12 Os pagamentos ocorrerão ao final do pregão pela emissão dos cheques ou meio de transferência eletrônica, sendo estes, não adicionados da comissão do leiloeiro; também serão realizados o valor correspondente a comissão do Leiloeiro conforme descrito no Edital nas condições de pagamento.

9.13 Os pagamentos em cheques não terão efeito de quitação, enquanto não forem estes apresentados e considerados liquidados pelo Serviço de Compensação do Banco..

9.14 A devolução de cheque utilizado para o pagamento, por insuficiência de fundos, contra ordenado ou com efeito de não pagamento de qualquer natureza, será imediatamente caracterizada como inadimplência, sujeitando-se às penalidades do CPC sobre frustração de licitação e respondendo, o emitente, judicialmente pelo ato.

9.15 O ARREMATANTE vencedor se obriga a firmar Aceitação das condições do Edital para o cumprimento dos efeitos da Arrematação, e o faz no momento que assina o Auto de Arrematação.

9.16 Inexistindo lance igual ou superior ao mínimo a Administração aceitará condicionalmente lances dentro das condições exigidas no item 7, ou ainda a critério desta comissão, outras condições "lances condicionais" que poderão ser apresentados no presente leilão e avaliados ao final do mesmo.

## **10. DO LEILOEIRO**

Informações complementares poderão ser obtidas no escritório do Leiloeiro, situado na Av. Treze de Maio, 47, grupo 912/913, Centro, Rio de Janeiro (RJ), telefone (21) 2240-7858 ou 991819074.

## **11. DA ELEIÇÃO DO FORO**

Fica eleito o foro desta Cidade para dirimir quaisquer questões judiciais decorrentes deste Edital.

**CONDIÇÕES FINAIS DO LEILÃO DE IMÓVEIS DO DIA 29/08/2023 ÀS 10 horas.**

1 - Declara o Arrematante, sob as penas da Lei, que todas as informações e dados pessoais fornecidos ao Leiloeiro são verdadeiros.

2 - Os lotes (bens imóveis), pertencentes ao Proprietario, que dispuseram-se a venda sob as condições desse Edital, poderão ser examinados pelos interessados, sendo leiloados no estado em que se encontram, não se aceitando reclamações após a arrematação. A visitação e apresentação dos bens ocorrerá dia 28/08/2023, no horário das 09:00hs às 13:00hs.

3 - Ficam cientes todos os interessados das responsabilidades Cível e Criminal quanto às obrigações assumidas por força da arrematação.

4 - É obrigatória a entrega do original da Carteira de Identidade ou CPF ao funcionário do Leiloeiro, após o lance oferecido e, confirmada a venda pelo Leiloeiro.

5 - O Arrematante deverá fornecer ao Leiloeiro, no ato da arrematação, todas as informações solicitadas.

6 - Eventuais erros ou omissões nos catálogos ou publicidades serão corrigidos pelo Leiloeiro no ato da realização do Leilão e prevalecerão sobre os mesmos.

7 - Todos os participantes do Leilão obrigam-se de forma definitiva a acatar as condições estabelecidas no Edital de Leilão Extrajudicial.

8 - O Arrematante e os Comitentes ficam cientes que a Comissão do Leiloeiro, mais as despesas cobradas, se autorizadas, são consideradas condições líquidas e certas, em forma de Custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida em caso de leilão efetuado, vendido.

9 - O Leiloeiro aceitará lances em presenciais, e-mail e através de envelopes ou ainda por carta, que serão abertos durante o pregão para o conhecimento dos presentes. Os lances oferecidos pelos meios aceitos deverão conter além do valor da oferta, qualificação do interessado, seja pessoa física ou jurídica.

10 - Os arrematantes no ato da compra deverão pagar o lance da arrematação, conforme condições do Edital no Item 7 e também detalhado no ANEXO 1, e a Comissão de 5% (cinco por cento) e despesas (autorizadas) que serão informadas. No caso de desistência por parte do Licitante, em concretizar o arremate realizado na data do Leilão, não caberá ao Leiloeiro a devolução da comissão paga, pois trata-se de um serviço prestado pelo Leiloeiro ao Comitente Vendedor e ao Arrematante.

11 - No caso de sustados os cheques dados em pagamento conforme as condições de pagamento do Item 7 deste Edital ou não realizada a transferência em conformidade do ANEXO I ou forem devolvidos por insuficiência de fundos, além de ficar desfeita a venda, pagará o Arrematante 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, que será cobrado, por via Executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (art. 171, Inciso VI, do Código Penal) e do art. 786 do Código de Processo Civil.

## DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

### ANEXO I

Lote 1:

#### Detalhes do Imóvel:

1. **Tipo:** Sala Comercial
2. **Condomínio:** R\$1.500,00 (Incluída toda decoração e instalações.)
4. **Lance Inicial:** R\$670.000,00 com possibilidade de lances condicionais caso não seja arrematado
5. **Área Útil:** 170,00 m<sup>2</sup>
6. **Descrição:** Este grupo de salas foi completamente reformado e montado para escritório. É composto por hall e recepção, 7 salas individuais, um arquivo, 4 banheiros e uma copa. O imóvel destaca-se por sua localização privilegiada no coração do centro, na Avenida Rio Branco, e encontra-se próximo ao metrô.

#### Destaques do Imóvel:

- Acesso para deficientes
- Reformado com acabamento em porcelanato
- Luminária inclusa
- Totalmente mobiliado
- Recepção bem planejada
- Acesso wireless disponível