

## **EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL**

**JOSIMAR DE AZEVEDO SANTOS**, Leiloeiro Público Oficial, devidamente inscrito na JUCERJA sob o nº 81, vem, através da publicação deste Edital, tornar público aos interessados, que na conformidade do que disciplina o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, devidamente autorizado pelos proprietários, senhores e legítimos possuidores do imóvel sito à **Av. Rainha Elizabeth da Bélgica, nº 463 apartamento 902 – Ipanema – Rio de Janeiro - RJ**, através do site [www.josimarleiloeiro.com.br](http://www.josimarleiloeiro.com.br), no dia **16/05/2024, com encerramento às 14 horas**, venderá em primeiro e único leilão público “online”, pelo valor mínimo de **R\$ 1.865.690,00 (um milhão oitocentos e sessenta e cinco mil e seiscentos e noventa reais)** o imóvel caracterizado como: **Apartamento 902 da Av. Rainha Elizabeth da Bélgica, nº 463 – Ipanema – Rio de Janeiro – RJ**, com área construída de 121,00m<sup>2</sup>, composto de três quartos sendo uma suíte, três banheiros e quarto de empregada, bem assim os bens móveis que guarnecem o mesmo, conforme descritos no catálogo anexo que passa a fazer parte integrante deste Edital. Cientes os interessados que consta do Regimento Interno do Condomínio que “fica estabelecido que o terraço existente no piso superior ao último pavimento tipo, será de exclusivo aproveitamento do apartamento 902”. As demais características, medidas e confrontações estão gravadas na matrícula nº 7493 do cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis/RJ, estando sua inscrição municipal junto a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1.235.912-1, e no FUNESBOM, sob o nº 507554-4 conforme certidões disponibilizadas no site e que fazem parte integrante deste Edital, publicado integralmente no Site do leiloeiro [www.josimarleiloeiro.com.br](http://www.josimarleiloeiro.com.br) em 26/04/2024. Condições do Leilão: 1. DA HABILITAÇÃO E OFERECIMENTO DE LANÇOS: 1.1 Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro, [www.josimarleiloeiro.com.br](http://www.josimarleiloeiro.com.br), e requerer a sua habilitação, com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas úteis, antes do horário determinado para a realização do leilão “online”; 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 ou nascimento (com o fornecimento de cópias), inclusive de seu cônjuge, quando for o caso, 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 sua 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 da compra e venda.

2. LACES ON-LINE. 2.1 O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do sítio [www.josimarleiloeiro.com.br](http://www.josimarleiloeiro.com.br), devendo ser respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estipulado de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

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 e de Taxa de Incêndio 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 da Cidade do Rio de Janeiro. 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. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO. 4.1 O lance inicial será de **R\$ 1.865.690,00 (um milhão oitocentos e sessenta e cinco mil e seiscentos e noventa reais)** no leilão a ser realizado. 4.2 A arrematação far-se-á a vista com 30% de sinal sobre o preço alcançado. O pagamento do sinal deverá ser efetuado no momento da arrematação do bem, nos termos previstos nas cláusulas 4.3 e 4.5; 4.3 Logo após a arrematação, o comprador deverá fornecer ao Leiloeiro os documentos exigidos no item 1.2 acima citado, juntamente com os comprovantes de depósito, um

nominal ao Leiloeiro, relativo ao pagamento da comissão estipulada no item 5.1 abaixo, e o segundo nominal ao Vendedor para pagamento do sinal de 30% do valor da arrematação do imóvel, como sinal e princípio de pagamento feito na conta corrente do Vendedor. O arrematante deverá efetuar o pagamento do restante do valor nos termos e prazos definidos na cláusula 6.2.

**4.4** O arrematante 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 sinal do valor da arrematação do imóvel, 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 “josimarleiloeiro.com.br”.

**4.5** 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** O Comprador se obriga a efetuar, além do pagamento do preço total da arrematação, 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** Após o pagamento do sinal, o Vendedor terá até 60 (sessenta) dias, após constatado o pagamento do preço, para formalização do Escritura Pública de Compra e Venda, bem como para a entrega da posse do imóvel ao Comprador.

**6.2** O pagamento dos 70% (setenta por cento) restantes do valor da arrematação, será na data da lavratura da Escritura de Compra e Venda, a qual será lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos da data do leilão.

**6.3** Caso o pagamento da complementação do preço seja efetuado através de cheque administrativo, a quitação dada na escritura pelo Vendedor somente terá eficácia após a compensação bancária.

**6.4** Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

**6.5** Constará obrigatoriamente do referido contrato de compra e

venda que o Arrematante assumirá os encargos relativos aos débitos de IPTU e Taxa de Incêndio a partir da data da arrematação. 6.6 O contrato celebrado entre o vendedor e o arrematante será formalizado na cidade do 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 laudêmio, se por acaso devido, que será de responsabilidade do Vendedor, na forma prevista no Código Civil. 6.7 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, consagrando 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. 6.8 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 30% (trinta por cento) mencionado nos itens 4.3 e 4.5 supra, será considerada multa 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 Na arrematação pelo site, poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança dos valores devidos pelo arrematante, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes. 7.4 O Arrematante que se enquadrar nos itens anteriores poderá vir a ser impedido de participar em novos leilões realizados pelo Leiloeiro. 7.5 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 GRAIS. 8.1 A certidão de ônus reais do imóvel assim como a certidão enfitêutica estarão à disposição dos interessados no site do leiloeiro. 8.2 Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser encaminhados ao Leiloeiro, em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização do leilão. 8.3 Ao concorrer na aquisição do imóvel 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 e dispositivos pertinentes, que regulam a profissão de Leiloeiro Público Oficial. Rio de Janeiro, 26 de abril de 2024. Ass. Josimar de Azevedo Santos - Leiloeiro Público – JUCERJA nº 81.