

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – NORMAS E CONDIÇÕES BÁSICAS**

**\* Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF**

**LEANDRO DIAS BRAME**, Leiloeiro Público Oficial, JUCERJA 130, torna público aos interessados que, devidamente autorizado, realizará no dia **29/08/2018, com início às 15:00h**, o leilão presencial e *on-line* dos imóveis identificados neste Edital, acontecendo na Travessa do Paço, 23, gr.1211/1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ e através do portal [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br).

O leilão terá início a partir da data da liberação do imóvel no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **29 de agosto de 2018**, concomitantemente com o leilão presencial.

**1. OBJETO:**

- 1.1. Imóvel situado na AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, nº 804, apto. 208, do Bloco dos fundos, e a fração de 1/61 avos do terreno que se encontra devidamente caracterizado, dimensionado e registrado sob a matrícula nº 226.223, no Cartório do 08º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (RJ);**
- 1.2. Imóvel situado na AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, nº 804-FUNDOS, apto. 407, e a fração de 1/61 avos do terreno que se encontra devidamente caracterizado, dimensionado e registrado sob a matrícula nº 226.222, no Cartório do 08º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (RJ);**
- 1.3. Terreno próprio, designado por lote nº 6 (seis) da Rua F (atual Rua São Paulo), Bairro Araras-Barroso (Fátima), Quadra XII, 10ª e 11ª seções da planta, na cidade de Teresópolis/RJ, medindo 22,00m de frente; 22,50m na linha dos fundos; 37,71m pelo lado direito e 36,18m pelo lado esquerdo, com área de 824m<sup>2</sup>, cujas confrontações encontram-se devidamente especificadas na matrícula nº 13.093, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Teresópolis/RJ, no Livro 3-AE, à fls. 40.**

**2. PROPOSTAS E HABILITAÇÃO:**

**2.1.** Os interessados em participar do leilão *on-line* deverão se cadastrar, previamente, no site [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br) e solicitar sua habilitação, com antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas úteis, antes do horário designado para o início do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

**2.2.** Pra fins de assinatura do instrumento de arrematação, o COMPRADOR deverá, obrigatoriamente, apresentar os seguintes documentos:

a) Se pessoa física: RG, CPF, Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver, fornecendo cópia dos mesmos, inclusive de seu cônjuge, bem como o comprovante de residência atualizado, expedido no máximo com 02 (dois) meses de antecedência.

b) Se pessoa jurídica: deverá apresentar Cartão do CNPJ, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia autenticada dos mesmos.

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) Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a” ou “b” acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria.

e) Menores de 18 anos: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a” supra, só poderão adquirir imóvel se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal.

f) Outros documentos: Ao VENDEDOR é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

### 3. LANCES ON-LINE:

3.1. O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br), respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido para cada lote.

### 4. CONDIÇÕES DE VENDA:

4.1. Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas as condições deste Edital.

4.2. A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, no estado de conservação em que se encontram os imóveis, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos imóveis, sendo certo que a venda será feita livre e desembaraçada em relação aos débitos porventura existentes, até a data da assinatura da Escritura de Compra e Venda.

4.3. O COMPRADOR, previamente à apresentação do lance, deverá ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o imóvel “*in loco*” (**Agendar visitas com Leiloeiro**) e respectiva documentação imobiliária pertinente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem.

4.4. O LEILOEIRO não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir nos imóveis arrematados, tais como: divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço.

4.5. 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, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

4.6. A posse do imóvel será transmitida ao COMPRADOR na data em que for celebrada a Escritura de Compra e Venda.

4.7. O VENDEDOR será responsável até a data da imissão na posse do arrematante por todos os débitos incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU) e contas de consumo. Todos os débitos, impostos e despesas, que tenham fato gerador a partir da data em que o arrematante for imitido na posse correrão por conta do COMPRADOR, que deverá pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores. Obriga-se, ainda, 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 tais despesas, taxas, impostos passem a ser lançados em nome do COMPRADOR.

4.8. O VENDEDOR responderá, pela evicção de direito, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, neste Edital, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil.

## **5. PREÇO / CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

**5.1. O lance inicial é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para cada um dos apartamentos descritos nos itens 1.1 e 1.2 supra e de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para o terreno descrito no item 1.3 supra.**

5.2. A arrematação far-se-á à vista ou a prazo, em até 03 (três) parcelas. O pagamento à vista ou da primeira parcela deverá ser efetuado no momento da arrematação do(s) bem(ns), nos termos previstos nas cláusulas 5.4 e 5.6. infra.

5.3. Na arrematação dos imóveis serão aceitos como parte do pagamento do preço: carta de crédito ou recurso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

5.4. Caso o maior lance apurado seja recebido no leilão presencial, no momento da arrematação o comprador deverá entregar ao funcionário do Leiloeiro os documentos exigidos no item 2.2 supra, juntamente com dois cheques, sendo um, nominal ao Leiloeiro, para pagamento da comissão estipulada no item 5.8 infra, e o outro para pagamento do valor integral da arrematação do bem e/ou do sinal (primeira parcela) de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação do imóvel, em caso de compra parcelada, importância essa que será considerada para complementação do preço. Na hipótese de pagamento parcelado do imóvel, o arrematante deverá efetuar o pagamento do restante do valor nos termos e prazos definidos na cláusula 6.3.

5.5. Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

5.6. Em caso de arrematação pelo PORTAL [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br), o arrematante que tenha participado do leilão “on-line”, 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 e/ou do sinal (primeira parcela) de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação do imóvel, em caso de compra parcelada, 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 [financeiro@brameleiloes.com.br](mailto:financeiro@brameleiloes.com.br), ou para o FAX: 21 2533-4243. Na hipótese de pagamento parcelado do bem imóvel, o arrematante deverá efetuar o pagamento do restante do valor nos termos e prazos definidos na cláusula 6.3.

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

## COMISSÃO DE LEILOEIRO

5.8. Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, o COMPRADOR deverá 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 de leiloeiro.

5.9. 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: ESCRITURA DE COMPRA E VENDA:

6.1. No caso de arrematação à vista, o arrematante terá até 30 (trinta) dias corridos, contados da data do leilão, para recolher ao vendedor o complemento do preço (80% do valor da arrematação), sob pena de, não o fazendo, ter a sua arrematação cancelada, incluindo neste prazo a apresentação de carta de crédito, bem como a solicitação formal do saque do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

6.2 Na hipótese de pagamento à vista, o vendedor terá até 30 (trinta) dias úteis, após constado o pagamento integral do preço, para formalização da Escritura Pública de Compra e Venda.

6.3. Para hipótese de pagamento a prazo da arrematação, o vendedor celebrará com o comprador contrato de promessa de compra e venda e o pagamento da segunda parcela, equivalente a 40% do valor da arrematação, será paga em até 30 (trinta) dias corridos da data do leilão, incluindo neste prazo a apresentação de carta de crédito, bem como a solicitação formal do saque do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. A terceira e última parcela será paga na data da escritura de compra e venda a ser lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos da data do leilão.

6.4. 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.

6.5. Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

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 o 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, 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 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 INADIMPLEMTO**

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) mencionada nos itens 5.4 e 5.6 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 (ex.: insuficiência de fundos), 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 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.

7.2. Na hipótese de arrematação pelo PORTAL: [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br), 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 e do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

7.3. O arrematante que se enquadrar nos itens anteriores estará impedido de participar em novos leilões realizados pelo Leiloeiro e pelo PORTAL: [www.brameleiloes.com.br](http://www.brameleiloes.com.br).

7.4. 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. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Travessa do Paço, nº 23, gr. 1211/1212, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

8.2. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, em até 3 (três) 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 às cláusulas do Contrato de Termos e Condições de Usuários disponíveis no link "CADSTRO" do portal Brame Leilões (<https://www.brameleiloes.com.br/leilao/arrematante>), do que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

8.4 As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**Rio de Janeiro (RJ), 04 de julho de 2018.**

**Leandro Dias Brame - Leiloeiro Oficial – JUCERJA nº 130**