

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUCIAL PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

LUIZ TENORIO DE PAULA, Leiloeiro Público Oficial, com escritório na Avenida Almirante Barroso, nº 90, gr. 1103, Centro, Rio de Janeiro, RJ, tel. (21) 2524-0545, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br, www.depaulaonline.com.br, devidamente autorizado por **ROBERTO ÁVILA PEREIRA JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 3242825 expedida pelo IFP-RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 360.980.607-97, domiciliado na Rodovia Washington Luiz, nº17.479, Parque Eldorado, Duque de Caxias-RJ, CRP: 25.240-005, doravante denominada simplesmente COMITENTE-PROPRIETÁRIA, torna público que no dia **27/09/2018** às **15:00h**, no através do site do leiloeiro www.depaulaonline.com.br, submeterá a alienação, na modalidade de **LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO**, do tipo **MAIOR LANCE**, ficando adstrito à comitente-proprietária a aceitação ou negação do maior valor alcançado pelo bem imóvel descrito na forma abaixo, de acordo com o Decreto Federal nº 21.981 de 19/10/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427 de 01/02/1933, e demais legislações pertinentes.

Objeto da Alienação: 1) **DIREITO E AÇÃO sobre a ÁREA nº 25 do Condomínio Fonte Santa Helena, situada na Estrada da Posse, atual Estrada José da Costa Júnior nº 2600, Cascata do Imbui, Teresópolis - RJ**, fazendo frente para a Rua D com 36,00m, fundos para a área nº 23 com 43,00m; lado direito divide com a área nº 26 com 37,00m e lado esquerdo divide com a área nº 24 com 24,50m. **Área total: 1.100,00m²**. Corresponde a esta área uma fração ideal das coisas e partes comuns equivalente a 1/38 avos. Matriculada no 3º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Teresópolis, sob o nº 10973, Livro 2AK-1, fls. 225. Consta na **AV-01 GRAVAME** - De Manter obrigatoriamente 30% (trinta por cento) de sua área, localizada nos fundos do mesmo, como preservação permanente de floresta ou vegetação. Ciente os interessados da obrigatoriedade de registrar a Convenção de Condomínio, averbando-a na matrícula mãe e em cada matrícula das demais unidades autônomas. Inscrito na PMT sob o nº 02-22141-1. Inscrito no CBMERJ sob o nº 3724906-7. Avaliado no valor de **R\$40.000,00** (quarenta mil Reais). **Propostas Para Alienação:** 2) As propostas destinadas a alienação do imóvel, objeto deste leilão, serão formuladas através do site do leiloeiro www.depaulaonline.com.br, através de lances eletrônicos pela **Melhor Oferta**, resguardado o direito do comitente-proprietário de aceitar ou rejeitar o valor do maior lance “condicional” alcançado na Melhor Oferta. **Condições de Participação:** 3) Estão aptos a participar deste leilão qualquer pessoa física ou jurídica, mediante o atendimento das regras a seguir: 4) Para fins de habilitação no leilão, ficam

cientes os licitantes de que deverão realizar a habilitação jurídica, exibindo antes de dar início ao pregão, os seguintes documentos: comprovante de inscrição no CNPJ/MF ou CPF/MF; comprovante de domicílio; cédula de identidade; registro comercial, no caso de empresa individual; ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício; decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir; **5)** Os licitantes que se fizerem representar por terceiros deverão celebrar procuração que outorgue os poderes especiais previstos no artigo 661, §1º e §2º do Código Civil, autorizando o mandatário a firmar compromisso na aquisição de bem imóvel - especificado no mandato - em leilão da comitente-proprietária; **6)** Cada licitante se fará representar por único procurador, que representará apenas 01 (um) licitante; **7)** O procurador fará prova do mandato concomitantemente com a exibição dos documentos pessoais de identificação. **Regras de Participação On-line:** Para participar do pregão on-line terão os interessados que: **8)** realizar cadastro prévio no site: www.depaulaonline.com.br, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site dos leiloeiros); **9)** aceitar os termos e condições do contrato; **10)** criar uma senha, pessoal, intransferível e de sigilo obrigatório, mediante a qual será realizada a certificação eletrônica e obtidos lances que serão de responsabilidade exclusiva do usuário-licitante; e **11)** Instalar proteção antivírus e firewall e adotar todos os mecanismos de segurança contra invasões; **12)** A participação no leilão, por meio da formulação de lances, implica na aceitação integral e irretroatável dos termos e condições do Contrato de Participação em Pregão Eletrônico; **13)** Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento; **14)** Ficam cientes os interessados que assumem os riscos naturais inerentes às falhas técnicas relacionadas à falta de conexão, de energia e erro de sistema operacional, ou outras circunstâncias, que possam vir a inviabilizar a sua participação no leilão. **Condições da Alienação:** **15)** A alienação dar-se-á livre dos débitos de cotas condominiais, porventura existentes, os quais ficam sub-rogados no preço. **Serão de responsabilidade do arrematante os débitos de IPTU e Funesbom.** **16)** Aos licitantes é atribuído o dever de vistoriar o imóvel a ser alienado no leilão, os quais **não** poderão alegar, sob qualquer fundamento, desconhecer as características e condições do imóvel: estado de conservação e uso, localização, topografia e dimensão, eis que a venda do imóvel se realiza *ad corpus* (e não *ad mensuram*), assumindo a metragem (de terreno ou área construída) relativa ao imóvel um aspecto não determinante na efetivação do negócio, sendo aceitas pelos licitantes que as dimensões

apresentadas são simplesmente enunciativas e reprodução das medidas e das confrontações expressas no assentamento do bem perante o Ofício de Imóveis, portanto, havendo eventual incorreção nas medidas, ainda que a diferença encontrada exceda a 1/20 (um vigésimo) da área total, não caberá ao licitante vencedor, por renúncia tácita ao direito de perquirir redibitoriamente ou de maneira equivalente, o complemento da área, a resolução do contrato, o abatimento do preço ou qualquer espécie de indenização. **17)** O imóvel deverá ser vistoriado pelos licitantes até 02 (dois) dias úteis antes do leilão, mediante prévio agendamento pelos meios de comunicação do leiloeiro e assinatura de laudo de vistoria. **18)** Os documentos do imóvel deverão ser examinados pelos licitantes no escritório do leiloeiro de segunda a sexta-feira das 09 h às 18 h. **19)** O comitente-proprietário realiza a alienação do imóvel em questão mediante total desconhecimento de qualquer vício ou defeito oculto que o torne impróprio ao uso ou lhe diminua o valor, porquanto, o aparecimento de vícios ou defeitos ocultos no imóvel em momento posterior a alienação não ensejará a sua rescisão, ou qualquer reparação por perdas e danos. **20)** O comitente-proprietário é legítimo titular da propriedade do imóvel e promove a alienação do mesmo com o total desconhecimento de qualquer litígio que reivindique direitos sobre o imóvel. **21)** O comitente-proprietário não se responsabiliza pela evicção de direito, consoante teor do artigo 448 do Código Civil, pelos vícios ou defeitos ocultos que recaiam sobre o imóvel, assumindo integralmente o licitante vencedor os riscos correspondentes. **22)** O comitente-proprietário não se responsabiliza por prestar esclarecimentos aos licitantes acerca de eventual restrição imposta por projeto de zoneamento, uso ou ocupação do solo, cujas informações deverão ser obtidas, previamente ao leilão, pelos licitantes perante a municipalidade da localidade do imóvel. **23)** Não serão aceitas reclamações posteriores ao leilão, pedidos de desistência e de restituição das quantias pagas ou ainda a minoração do preço, independentemente da motivação. **Forma de Pagamento:** **24)** O licitante vencedor arcará com o preço da arrematação e comissão do leiloeiro na forma a seguir: **25)** Arrematação à vista ou a prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do primeiro dia útil seguinte ao leilão, mediante sinal de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate; **26)** Comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate. **27)** Encerrado o pregão, o licitante vencedor pagará a arrematação e a comissão do leiloeiro obrigatoriamente em moeda nacional, através de depósito na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão e a quantia condizente a 20% (vinte por cento) do lance ofertado relativo à caução, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário, DOC ou TED; tendo o saldo devedor restante que ser quitado no prazo fixado no item 25. **28)** Para efeitos de quitação, considerar-se-ão efetivamente pagos os valores relativos à arrematação e comissão do leiloeiro somente após a devida compensação bancária ou apresentação dos comprovantes de pagamento. **Condição Resolutória:** **29)** Ficam cientes os licitantes que havendo o não pagamento do preço da

arrematação e da comissão do leiloeiro nos prazos fixados nos itens 25 a 27, o comitente-proprietário se reserva a prerrogativa de valer-se, automaticamente e independente de notificação prévia ao licitante vencedor, de condição resolutória, a fim de desfazer de pleno direito a alienação, com a compensação inicial dos prejuízos sofridos através da perda do sinal de 20% (vinte por cento) em favor da comitente-proprietária e da comissão de 5% (cinco por cento) em favor do leiloeiro. **30)** Considera-se como “não pagamento do preço do arremate e da comissão do leiloeiro” o inadimplemento total ou parcial, ou ainda o implemento das quantias de maneira intempestiva. **31)** Ficam cientes os licitantes que o perdimento dos valores citados acima não obsta a propositura de ação para reparar as perdas e danos sofridos em decorrência do inadimplemento. **32)** Ficam cientes os licitantes que a aplicação da condição resolutória gera a imediata desobrigação do imóvel para alienação a terceiros em venda direta ou novo leilão, no qual não será admitido participar o licitante vencedor remisso. **Contratação: 33)** Encerrado o pregão, será expedida a ata de leilão pelo pregoeiro contendo a qualificação das partes, a descrição do imóvel e a forma de pagamento, que será assinada pelo representante legal do comitente-proprietário, pelo licitante vencedor e pelo leiloeiro. **34)** A ata de leilão se presta a reproduzir a termo o ato do pregão, não constituindo instrumento particular de compra e venda de imóvel hábil a ser submetido a registro no **Ofício de Imóveis**. **35)** A tradição ficta da coisa se dará, conforme o caso, pela entrega das chaves e/ou termo específico que será assinado pelo arrematante, após a quitação integral do preço global da alienação do imóvel, ocasião em que passa os riscos da coisa a correrem por conta do licitante vendedor, independentemente de ter sido imitado na posse do imóvel. **36)** A transmissão da propriedade imóvel será realizada através de escritura pública de compra e venda que será lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do primeiro dia útil subsequente após o adimplemento total do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro, em **Ofício de Notas** da escolha do comitente-proprietário, sendo que o licitante vencedor responderá por todas as despesas inerentes à lavratura da escritura, autenticações de cópias e reconhecimentos de firma que se fizerem necessárias. **37)** O título aquisitivo deverá ser levado a registro no **Ofício de Imóveis** pelo licitante vencedor, cuja transcrição na matrícula do imóvel deverá ser comprovada, através da exibição de certidão de ônus reais válida, à comitente-proprietária, no prazo improrrogável de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do primeiro dia útil subsequente à lavratura da escritura definitiva, sob pena de multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor total do lance vencedor, que se torna executável pelo comitente-proprietário. **37.1)** Não será aplicada a multa, caso já tenha ocorrido a prenotação do título no **Ofício de Registro de Imóveis** competente e o adquirente comprove o cumprimento tempestivo de eventuais exigências impostas pelo cartório registral. **38)** Ficam cientes os licitantes que a escritura definitiva de alienação do imóvel será transmitida ao licitante vencedor, constante na ata de leilão,

independentemente de ter sido firmada a cessão de direitos aquisitivos sobre o imóvel a terceiros, posto que essa causa efeitos *inter partes* e, desta forma, não será admitida a substituição do adquirente em qualquer circunstância. **39)** O comitente-proprietário não se responsabiliza por encargos de qualquer natureza, na esfera administrativa ou judicial, tendentes a formalizar a transferência do bem para o patrimônio do licitante vencedor, a regularização documental ou ambiental, a liberação de ônus e gravames, a desocupação do imóvel e outras circunstâncias não especificadas, independentemente do tempo (prévio ou posterior ao leilão) em que foram respectivas obrigações constituídas, eis que o licitante vencedor recebe o imóvel nas condições físicas e na situação jurídica em que se encontram, correndo, portanto, por conta do mesmo todas as despesas provenientes da alienação do imóvel. **40)** Considerar-se-á, assim, de única e exclusiva responsabilidade do licitante vencedor: contribuições previdenciárias derivadas de obras, foro, laudêmio, imposto de transmissão, tarifas, taxas, multas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, incluídos de registros e averbações de construção, desmembramento, remembramento, demolição, mudança de denominação de rua ou logradouro público e de numeração predial, além de custas e honorários advocatícios, dentre outros. **Disposições Finais:** **41) A participação dos licitantes no ato do leilão, por meio da formulação de lances eletrônico, implica na aceitação integral e irrevogável dos termos e condições deste edital de leilão.** **42)** As eventuais tolerâncias ou transigências do comitente-proprietário quanto ao implemento das obrigações estatuídas aos licitantes constantes neste edital, não importam novação, restando inalterados os termos e condições deste edital de leilão. **43)** Os casos não previstos neste edital serão decididos pela legislação substantiva civil. **44)** Quaisquer esclarecimentos serão prestados pelo leiloeiro de segunda a sexta-feira das 09 h às 18 h, na Avenida Almirante Barroso, nº 90, gr. 1103, Centro, Rio de Janeiro, RJ, ou através do tel. (21) 2524-0545, e-mail: depaula@depaulaonline.com.br ou pelo site www.depaulaonline.com.br. **Eleição de Foro:** **45)** O foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro é eleito para a aplicação da jurisdição, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para o deslinde de eventuais questões provenientes deste leilão e das relações jurídicas decorrentes. **46)** Para os devidos efeitos legais, integram o presente edital de leilão o modelo de ata de leilão que estará disponível no site do leiloeiro. Rio de Janeiro, aos quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito. Ass.: Luiz Tenorio de Paula – Matrícula 19 da Jucerja.