

## LEILÃO DE IMÓVEIS NO RIO DE JANEIRO/RJ – 30/01/2025

### Anexo I

**LOTE 001 – RIO DE JANEIRO/RJ – Salas nºs 1833, 1834 e 1901**, do Edifício Charles de Gaulle, situadas na Avenida Marechal Câmara, nº 160, Freguesia de São José, com 11 vagas de garagem sob nºs 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131 e 132 (numeração de vagas não averbada no RI, informação feita pela vendedora para fins de localização). Área privativa total estimada: 1.441,11m<sup>2</sup>. Matrículas nºs 10.578-2-U, 10.579-2-V, 33.223, 33.224, 33.225, 33.226, 33.227, 33.228, 35.755, 33.229, 33.230, 33.231, 33.232 e 34.773 do 7º RI local.

**Obs.:** (i) Salas 1833 e 1834 unificadas fisicamente. Eventual regularização e encargos perante os órgãos competentes da unificação das salas, bem como qualquer adequação para individualização, correrão por conta do comprador; (ii) Área privativa não averbada no Cartório de Registro de Imóveis. Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área privativa e área total, que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador; (iii) Terreno Foreiro à União. Caberá ao arrematante a constatação e regularização de situação cadastral perante o órgão correspondente, no que se inclui o pagamento de eventuais encargos necessários à regularização, tais como laudêmio ou foro; (iv) Salas com mobiliários e benfeitorias; e

**(v) Situação de ocupação:** a) Sala 1901: encontra-se desocupada; b) Salas nºs 1833 e 1834 e vagas 123, 124, 125, 126, 127 e 128, encontram-se ocupadas por locatário.

Agendamento de visitas com o leiloeiro – tel.: (11) 3149.4600

**Lance Inicial condicional: R\$ 2.000.000,00.**

### EDITAL DE LEILÃO

*A proprietária, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA - ABECIP, inscrita no CNPJ sob nº 33.781.436/0001-14, com sede na cidade de São Paulo/SP, doravante denominada simplesmente VENDEDORA, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", os imóveis de sua propriedade, relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.*

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial, Sr(a). Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, registrado sob o nº 844 (JUCESP), estabelecido na Alameda Santos, nº 787 - Conjunto 132 - Jardim Paulista, em São Paulo - SP, telefone (11) 3149.4600, e-mail [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br).

**O leilão “on line” será realizado pela plataforma [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), para envio de lances, encerrando-se no dia 30/01/2025, a partir das 15:00 horas.**

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no anexo I, parte integrante deste Edital.

## 2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br) e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

### **3. LANCES ON-LINE**

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site **www.megaleiloes.com.br**. Sobrevindo lance nos 2 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 2 (dois) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

#### 4. DECLARAÇÃO DA COMITENTE VENDEDORA

4.1. A **VENDEDORA**, legítima proprietária, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., quanto aos imóveis que compõem o Lote 001, bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização.

#### 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se a **VENDEDORA**, o direito de liberar ou não os imóveis, pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério da **VENDEDORA**. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. A **VENDEDORA**, irá analisar a maior oferta recebida pelos lotes, e, em até 07 (sete) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá aos arrematantes, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis, perante os órgãos competentes.

5.4. Os imóveis serão vendidos em caráter **"AD CORPUS"**, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. Os arrematantes, adquirem os imóveis como eles se apresentam, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas dos imóveis apreçados.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade dos arrematantes.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA**, para fins de concretização da transação.

5.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por meio de depósito ou, TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pela **VENDEDORA**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

## 6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

**6.1. À Vista: com 5% (cinco por cento) de desconto, na lavratura da escritura, que deverá ocorrer dentro do prazo de 30 dias, contados da data da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.**

**6.2. Parcelado: 6 (seis) parcelas sem juros, que deverá ocorrer após a comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.**

## 7. COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. Os imóveis serão divulgados na plataforma [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br) e [www.superbid.net](http://www.superbid.net).

7.2. Os arrematantes, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre esse valor, a título de comissão;

## 8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, após a quitação total.

8.2. A **VENDEDORA** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com os arrematantes, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da **VENDEDORA**.

8.4. A **VENDEDORA** se obriga a fornecer aos arrematantes, ficha de matrícula dos imóveis, atualizadas, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade dos arrematantes, todas as providências e despesas necessárias, à transferência dos imóveis, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente a **VENDEDORA**.

## 9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência dos arrematantes, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 4% (quatro por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão dos arrematantes nos serviços de proteção ao crédito.

## 10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. A comitente **VENDEDORA** responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo da **VENDEDORA**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade da **VENDEDORA** pela evicção, será limitada à devolução dos valores

efetivamente pagos pelos arrematantes, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

## **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. As posses direta ou indireta dos imóveis serão transmitidas aos arrematantes, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta dos arrematantes.

11.3. A falta de utilização pela **VENDEDORA**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes 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.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3149.4600 ou por e-mail [contato@megaleiloes.com.br](mailto:contato@megaleiloes.com.br).

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.

**Leiloeiro: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, registrado sob o nº 844 (JUCESP).**

**Vendedora: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança - ABECIP**