

# LEILÃO EXTRAJUDICIAL

**FABIANO AYUPP MAGALHÃES**, leiloeiro público, inscrito na JUCERJA nº 182, com escritório na Av. Rio Branco nº 156, sala 2037, Centro, Rio de Janeiro – RJ, devidamente autorizado pelos Devedores Fiduciários-**VENDEDORES - AFONSO CELSO DE CARVALHO ARAGÃO** e sua mulher **CAMILA ARAÚJO CRISOSTOMO ARAGÃO**, brasileiros, casados, respectivamente inscritos no CPF sob os números 077.825.327-95 e 084.017.677-50, residentes e domiciliados na Avenida Lucio Costa nº 5000, bloco 2, apartamento 603, Barra da Tijuca – RJ, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo On-line, o imóvel constituído pelo “**Sítio nº 06, Foreiro à União Federal, oriundo do desmembramento da Gleba L, situada na Fazenda Itapinhoacanga, 3º distrito deste município, que assim se descreve e caracteriza: medindo de Frente para o mar 41.50 metros, Fundos para a área remanescente 30,00 metros; Lado Direito confrontando com o sítio 07, 259, 00 metros; Lado Esquerdo confrontando com o sítio 05, 262,00 metros, perfazendo uma área total de 7.665,00m<sup>2</sup>”**, objeto da matrícula nº 3655 do 2º Ofício - Registro de Imóveis de Angra dos Reis/RJ, no dia 16/10/2024, às 12:00 horas, em **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 6.600.000,00 (seis milhões e seiscentos mil reais).

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 23/10/2024, no mesmo horário, para realização do **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais).

O imóvel levado a leilão encontra-se alienado à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, tendo aproximadamente o débito de R\$ 1.840.000,00 (um milhão e oitocentos e quarenta mil reais). Com o produto da arrematação, a alienação fiduciária será quitada e eventualmente débitos existentes (NÃO HÁ DÉBITOS DE IPTU e Condomínio) do imóvel até a assinatura da escritura de compra e venda serão quitadas pelos **VENDEDORES**. O valor da cota condominial é de R\$ 1.1.053,66 e do IPTU do exercício de 2024 é de R\$ 13.909,18.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br) em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes on-line, na disputa pelo lote do leilão.

## **Condições de participação, habilitação e leilão on line**

- 1.1. Poderá o interessado, caso não possa participar do leilão, enviar ao leiloeiro proposta escrita por e-mail (contato@fabianoleiloeiro.net), com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas à realização do leilão, Os **VENDEDORES** não responderão pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referido meio.
- 1.2. Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro [www.fabianoayuppleiloeiro.com.br](http://www.fabianoayuppleiloeiro.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de homologação do cadastro, a fim de possibilitar o registro dos lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital.
- 1.3. No ato da arrematação, ou em até 24 (vinte e quatro) horas contados da data de realização do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:
  - i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso;

(b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) IRPF dos sócios e relação de faturamento da empresa – dos últimos 12 meses e assinado pelo contador; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.

- iii) Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.
- iv) Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação do cheque emitido pelo **COMPRADOR** ou a devolução por insuficiência de fundos, o **COMPRADOR** ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, mais a comissão do leiloeiro de 5%, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

**1.3** A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no Cartório de Notas indicado pelos **VENDEDORES** ou **LEILOEIRO**, será realizada no prazo máximo de 10 dias.

**1.4.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital.

## **1. FORMALIZAÇÃO DA VENDA**

**1.1.** Após a confirmação da venda pelo Vendedor, o **COMPRADOR** pagará aos **VENDEDORES**, à vista, a importância equivalente ao débito junto a CAIXA, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, no prazo de 48 horas, através de transferência bancária ou PIX, em conta a ser indicada/PIX, sendo a diferença ser pago no ato da assinatura da escritura, ocorrendo a desistência o comprador ficará sujeito a perda do sin e da comissão.

**1.2.** Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir o imóvel no leilão.

## **2. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**

**2.1.** As vendas são feitas em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir dos **VENDEDORES** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

**2.2.** O imóvel será vendida no estado em que se encontra física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

### **2.3. Responsabilidades do COMPRADOR**

**2.4.** O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação

ambiental, IBAMA, INCRA;

- (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
  - (iii) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
  - (iv) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- 2.5.** Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.
- 2.6.** Os **VENDEDORES** não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter os **VENDEDORES** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.
- 2.7.** Os débitos referentes a contas de consumo, incluindo, mas não se limitando, a contas de água, energia e gás, anteriores à data de ingresso do **COMPRADOR** na posse (direta ou indireta) do imóvel, serão integralmente pagas pelos **VENDEDORES**.
- 2.8.** Os **VENDEDORES** são responsáveis pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e IPTU que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta).
- 2.9.** A partir da data de recebimento da posse direta ou indireta do imóvel, o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome dos **VENDEDORES** ou de seus antecessores.

### **Formalização da venda**

- 2.10.** Será celebrada pelos **VENDEDORES** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda no prazo máximo de 10 dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelos **VENDEDORES**.
- 2.11.** Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo.
- 2.12.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.
- 2.13.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar aos **VENDEDORES**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento

devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais dos **VENDEDORES**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

### **3. DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 3.1.** Os **VENDEDORES** não responderão pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.
- 3.2.** O não exercício, pelos **VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.
- 3.3.** **Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro**, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.