



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR DE IMÓVEL Nº 003/2025

ACRA DE ALMEIDA SCHAFER, inscrita no CPF sob o nº 454.***.***-97*, **HUBERT KLAUS DE ALMEIDA SCHAFER**, inscrito no CPF sob o nº 147.***.***-98 e **HANS ERIC DE ALMEIDA SCHAFER**, inscrito no CPF sob o nº 092.***.***-64, residentes na cidade do Rio de Janeiro, tornam público aos interessados que a Leiloeira Pública Oficial, Juliana Vettorazzo, matriculada na JUCERJA sob o nº 155, realizará **LEILÃO**, do tipo **“MAIOR LANCE”**, do imóveis descrito no anexo I deste edital. O procedimento licitatório será regido pela Lei nº 14.133/2021, pelo Decreto Federal 21.981/1932, pela Instrução Normativa DREI nº 72/2019, além das demais disposições legais e aplicáveis e do disposto no presente edital.

1. DO OBJETO DO LEILÃO

1.1 O presente leilão tem por objeto a alienação do imóvel dos proprietários supracitados, descrito no ANEXO I deste edital, que será oferecido em LOTE ÚNICO, pelo critério de maior lance;

1.2 O imóvel constante no ANEXO I se caracteriza por:

13º pavimento do Edifício localizado na Av. Rio Branco nº 43, Centro, Rio de Janeiro, medindo 220m², objeto da matrícula nº 93.929 do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

1.3 O imóvel será vendido no estado de conservação e condição em que se encontra, não cabendo, pois, a respeito dele, quaisquer reclamações posteriores quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas;

1.4 A descrição física do imóvel não é completa, tampouco técnica, prevalecendo o estado real em que o mesmo se encontra no ato do leilão;

1.5 As fotos disponíveis no site da Leiloeira ou em qualquer meio de publicidade são meramente ilustrativas e, em nenhuma hipótese, tem efeito vinculante. Não será considerada e/ou aceita reclamação do Arrematante após o término do leilão.

2. DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DO LEILÃO

2.1 Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica, através do site da Leiloeira: www.jvleiloes.lel.br;

2.2 O **1º Leilão Eletrônico**, pelo valor de avaliação, será realizado no dia 27 de março de 2025 às 11:40h. O imóvel será oferecido pelo valor total de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);





2.3 O **2º Leilão Eletrônico**, pela melhor oferta, A PARTIR DE 65% DO VALOR DE AVALIAÇÃO, será realizado no dia 03 de abril de 2025 às 11:40h. O imóvel será oferecido pelo valor total de R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais);

2.4 Ocorrendo decretação, prorrogação de feriado ou outro fato superveniente que impeça ou impossibilite a realização do leilão na data estabelecida, o leilão fica desde já marcado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e sob as mesmas condições.

3. DA VISITA TÉCNICA

3.1 Aos interessados caberá verificar o bem previamente e promover todas as pesquisas necessárias aos órgãos competentes para esclarecer a origem, eventuais dívidas, ônus e gravames que recaem sobre o imóvel;

3.2 A visita prévia é um direito do licitante e lhe é assegurado o acesso a todas as informações necessárias a formulação dos seus lances. Os participantes que exercerem o seu direito de vistoria usufruirão de melhores condições para avaliar o imóvel;

3.3 Os participantes que não realizarem a visita prévia incorrerão em risco típico do seu negócio;

3.4 A visitação pública do imóvel será realizada mediante agendamento diretamente com o escritório da Leiloeira, que deverá ser solicitada através do e-mail contato@jvleiloes.lel.br;

3.5 As fotos e descrição do imóvel também estarão disponíveis no portal da Leiloeira Pública Oficial;

3.6 Todos os possíveis custos decorrentes da visita técnica serão da inteira responsabilidade do interessado.

4. DO CREDENCIAMENTO

4.1 O cadastro prévio do usuário é requisito fundamental para a participação do leilão eletrônico;

4.2 O cadastro deverá ser realizado com, ao menos, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do início do leilão;

4.3 Maiores informações acerca do cadastro no portal constam no endereço: www.jvleiloes.lel.br;

4.4 Os documentos exigidos para cadastro e posterior arrematação são:

4.4.1 Comprovação no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

4.4.2 Documento de identificação vigente, com foto;

4.4.3 Comprovante de endereço (com validade máxima de 3 meses em nome do Arrematante);

4.5 Na impossibilidade ou ausência do Arrematante, será necessária procuração (instrumento público ou particular de mandato) com poderes específicos para formular lances, negociar preços, além de todos os atos pertinentes ao leilão;



www.jvleiloes.lel.br



contato@jvleiloes.lel.br



(21) 2548.5850



- 4.6 Em caso de menor de idade, será necessária a comprovação de emancipação;
- 4.7 Para pessoas jurídicas, são necessários, além dos documentos acima elencados do sócio, o registro comercial, estatuto, contrato social, ato constitutivo, ata de fundação e demais documentos na forma da lei, conforme o enquadramento jurídico e tributário da participante.

5. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

- 5.1 Poderão oferecer lances pessoas físicas ou pessoas jurídicas, inscritas e regulares, respectivamente, no Cadastro de Pessoa Física (CPF) e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), possuidores de documento de identidade;
- 5.2 Não poderão participar, direta ou indiretamente, na hasta pública:
- 5.2.1 Os licitantes, adjudicatários e contratantes, penalizados com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de contratar ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar por qualquer Ente ou Entidade da Administração Federal, Estadual, Distrital e Municipal, cujos efeitos ainda vigorem;
 - 5.2.2 Funcionários da Leiloeira Pública Oficial.
- 5.3 A participação no leilão implica em CONCORDÂNCIA PLENA, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital e, principalmente, de que os imóveis serão entregues no estado em que se encontram, sem garantias, e que podem ter vícios ocultos, desconhecidos pelo Comitente e pela Leiloeira, pelos quais estes não se responsabilizam e nem aceitarão reclamações ou desistências posteriores.

6. DOS LANCES

- 6.1 Os lances poderão ser ofertados somente de maneira eletrônica, a partir da publicação do leilão e após o usuário estar devidamente habilitado a participar do leilão no portal;
- 6.2 O interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública, deixando-o registrado no sistema;
- 6.3 A partir do momento em que o leilão estiver disponível no portal o lote estará apto a receber lances;
- 6.4 Durante a sessão pública, os interessados poderão ofertar lances, que serão registrados em tempo real;
- 6.5 Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com último lance registrado;
- 6.6 Durante a sessão, a Leiloeira dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos;
- 6.7 NÃO CABERÁ RETRATAÇÃO OU DESISTÊNCIA DE LANCES após o registro no site, sujeitando o licitante às sanções administrativas previstas neste edital.





7. DA SESSÃO PÚBLICA

- 7.1 A abertura dos leilões dar-se-á no sistema eletrônico, em auditório virtual, nas datas e horários indicados neste Edital;
- 7.2 O valor mínimo aceitável para o lote será o estimado no edital ou o melhor lance antecipado registrado no site até o início da sessão pública;
- 7.3 Iniciada a etapa competitiva, os participantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio eletrônico, ficando registrado publicamente seu lance no site;
- 7.4 Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance efetuado;
- 7.5 O lote terá horário previsto de fechamento (cronômetro regressivo na janela do leilão on-line). A cada novo lance recebido, o horário de fechamento será prorrogado, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances, até o alcance da oferta máxima e o fechamento do cronômetro;
- 7.6 Durante a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar Arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no artigo 335 do Código Penal e nos artigos 155 e 156 da Lei 14.133/2021.

8. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

- 8.1 Para julgamento e classificação dos lances será adotado o critério do **MAIOR LANCE**, observadas as especificações e parâmetros definidos neste edital;
- 8.2 Os lances serão ofertados de maneira eletrônica, a partir do preço mínimo estabelecido pelo Comitente para a aquisição do lote deste leilão;
- 8.3 Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance;
- 8.4 A Leiloeira poderá, motivadamente, estabelecer limite de tempo para lances, bem como o valor ou percentual mínimo para o aumento dos lances.

9. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO

- 9.1 O Arrematante deverá efetuar o pagamento referente ao valor total do imóvel, acrescido da comissão da Leiloeira fixada em 5% (cinco por cento), por meio de depósito bancário, transferência bancária ou PIX, após a realização do leilão. Dados bancários da Leiloeira: Banco Itaú, Agência 6266, Conta Corrente 00016-2, CPF: 099.340.807-96 (chave PIX), favorecida: Juliana Vettorazzo Rodrigues Barros;
- 9.2 O valor de arrematação será pago da seguinte forma:
- 9.2.1 Sinal de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) do ato do leilão, diretamente na conta da Leiloeira;





9.2.2 Comissão de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação no prazo de até 48h (quarenta e oito horas) do ato do leilão, diretamente na conta da Leiloeira;

9.2.3 A integralização da arrematação no valor de 80% (oitenta por cento) da arrematação em até 30 (trinta) dias corridos da realização do leilão, no ato da lavratura da escritura, diretamente na conta do Comitente;

9.3 Confirmado o pagamento do sinal da arrematação, a Leiloeira Pública Oficial emitirá a Nota de Arrematação e Auto de Leilão;

9.4 Após o leilão, o Arrematante receberá, via e-mail, os dados para depósito dos valores de arrematação acrescido de comissão;

9.5 Os comprovantes do pagamento deverão ser enviados para o e-mail contato@jvleiloesl.lel.br;

9.6 Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, seja por desistência expressa deste, por descumprimento dos prazos estabelecidos para pagamento, a Leiloeira se reserva o direito de consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel pelo seu próprio preço e desde que observadas as condições do instrumento convocatório e o valor mínimo de avaliação, em conformidade com o art. 90, § 2º, da lei 14.133/21;

9.7 Os pagamentos serão irrevogáveis, não havendo devolução de qualquer valor pago, seja do sinal, da comissão da Leiloeira ou da integralização da arrematação, em razão de desistência da compra, descumprimento do edital ou qualquer outro evento semelhante, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

10. DA FORMALIZAÇÃO E ENTREGA DO BEM

10.1 Em até 30 (trinta) dias corridos após o pagamento do sinal, deverá ser agendada pelo Arrematante a formalização da Escritura Pública de Compra e Venda, que deverá ser realizada na cidade do Rio de Janeiro;

10.2 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo cartório, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como "*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*";

10.3 Serão de inteira responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões (inclusive atualizadas), escrituras, emolumentos cartorários, registros,





averbações de qualquer natureza, ainda que em nome da vendedora, bem como qualquer débito que porventura exista;

10.4 Formalizada a Escritura de Compra e Venda, todos os direitos e obrigações pertinentes aos imóveis serão atribuídos ao Arrematante que deverá, em até 30 (trinta) dias corridos após a data da lavratura da escritura, protocolar a averbação da Compra no Cartório do Registro de Imóveis competente;

10.5 O comprador somente será imitido na posse do imóvel após o pagamento das despesas cartorárias e a efetivação do Registro da Escritura de Compra e Venda;

10.6 O imóvel será entregue ao Arrematante livre e desembaraçado;

10.7 É expressamente proibido ao Arrematante ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o imóvel arrematado antes de proceder a Escritura Pública de Compra e Venda e a averbação no Registro Geral de Imóveis.

11. DAS OBRIGAÇÕES DA LEILOEIRA

11.1 Receber dos Arrematantes os pagamentos referentes ao lote arrematado;

11.2 Fornecer ao Arrematante a Nota de Arrematação ou documento equivalente;

11.3 Transferir o valor depositado pelo Arrematante ao Comitente após a assinatura da Escritura, mediante prestação de contas.

12. DAS PRERROGATIVAS DO COMITENTE

12.1 O Comitente poderá, a qualquer momento, revogar esta licitação por razões de interesse particular decorrentes de fatos supervenientes devidamente comprovados, ou anular o certame se constatado vício no seu processamento;

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitante por meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no art. 335 do Código Penal Brasileiro;

13.2 A falta de pagamento do valor do sinal, da integralização da arrematação, da comissão da Leiloeira ou o descumprimento das demais obrigações previstas neste edital sujeita o licitante, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber, além da perda dos valores já pagos pelo arrematante a qualquer título, às seguintes penalidades:

13.2.1 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública pelo prazo de 2 (dois) anos;

13.2.2 Multa administrativa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescida de 5% (cinco por cento) da comissão da Leiloeira e taxa





administrativa se houver, aplicáveis ainda caso o Arrematante não efetue o pagamento e/ou descumpra as obrigações previstas neste edital, podendo ser duplicada no caso de reincidência, cobrada por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 580, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal);

13.3 Poderá a Leiloeira emitir título de crédito 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);

13.4 O Arrematante que se enquadrar nos itens anteriores estará impedido de participar de novos leilões realizados pela Leiloeira e pelo PORTAL: www.jvleiloes.lel.br, além de ficar impedido de licitar (arrematar) no sistema nacional de leilões;

13.5 A falta de utilização pelo Comitente ou pela Leiloeira 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;

13.6 Na hipótese de descumprimento pelo Arrematante de qualquer obrigação constante deste edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o Comitente, através da Leiloeira notificará o Arrematante por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, estando ainda sujeito a multa, a título de multa moratória, no valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel;

13.7 Não cumprida a obrigação no prazo indicado no item acima, o Comitente poderá considerar o negócio cancelado e o Arrematante perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda;

13.8 Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também o Arrematante que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Auto de Arrematação;

13.9 Na hipótese de a venda ser cancelada, o Arrematante arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da arrematação acrescido de 5% (cinco por cento) da comissão da Leiloeira;

13.10 O valor correspondente à comissão da Leiloeira não será objeto de devolução em nenhuma hipótese.

14. DAS IMPUGNAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

14.1 As impugnações referentes ao edital poderão ser feitas por qualquer pessoa, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública;

14.2 As impugnações deverão ser entregues no escritório da Leiloeira localizado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 540, sala 406, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ das 10:00





às 16:00h;

14.3 Os pedidos de esclarecimentos referentes a este processo licitatório deverão ser enviados à Leiloeira em até 2 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, exclusivamente por meio eletrônico, através do e-mail: contato@jvleiloes.lel.br;

14.4 As impugnações e pedidos de esclarecimentos serão respondidos em conjunto com o Comitente e não suspendem os prazos previstos no edital.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 A Leiloeira Pública Oficial é mandatária para operacionalizar, preparar e realizar o leilão, devendo cumprir as formalidades legais, não tendo autoridade, responsabilidade e nem respondendo pela transferência de propriedade e/ou outros atos administrativos/judiciais do Comitente, bem como, por documentos fiscais, atrasos nos pagamentos ou inadimplências dos Arrematantes, faltas, falhas, omissões ou quaisquer atos relacionados ao leilão além de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão;

15.2 A participação na presente licitação é evidência de que o Licitante examinou cuidadosamente o Edital e seus Anexos, tomou conhecimento de todos os seus detalhes e com eles concordou;

15.3 O Arrematante se declara informado de todas as circunstâncias relativas aos imóveis adquiridos, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da não regularização de eventuais pendências, eximindo o Comitente e a Leiloeira de qualquer responsabilidade, inclusive quanto à evicção;

15.4 O Comitente e a Leiloeira não reconhecerão reclamações de terceiros com quem venha o Arrematante a transacionar o bem adquirido no presente leilão;

15.5 É facultada à Leiloeira e à autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo;

15.6 O presente leilão realizar-se-á com estrita observância do princípio da Licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, e suas alterações, do Decreto Lei nº 21.981/32, e suas alterações, da Lei nº 13.138/2015, da IN nº 72/2019/DREI, pelo presente Edital e demais legislações aplicáveis, informando ainda que os documentos expedidos pela Leiloeira são revestidos de Fé Pública para os seus devidos fins e efeitos;

15.7 Correrá por conta do Arrematante o pagamento de tributos, taxas ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre o bem;

15.8 As documentações (nota de arrematação e auto de leilão) serão emitidas em nome do Arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes;

15.9 O Arrematante declara estar ciente de que o Comitente não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que a Leiloeira é mera mandatária, não podendo ser responsabilizada por vícios ocultos, evicção, existência de impedimentos ou ônus sobre o bem leiloado;





15.10 O bem será vendido “AD CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos divulgadas são apenas ilustrativas. O bem está franqueado à visitação prévia, sendo assim, todos os interessados têm acesso ao imóvel, não podendo, de forma alguma, alegar qualquer desconhecimento acerca do mesmo, recomenda-se expressamente que o interessado realize visitação prévia ao bem;

15.11 Será de inteira responsabilidade do interessado verificar o terreno “in loco” e a respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as suas características;

15.12 A Leiloeira e o Comitente não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam vir a existir referentes 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, por isso a necessidade do interessado conferir toda a documentação e verificar o terreno “in loco”;

15.13 O Comitente e a Leiloeira não são responsáveis 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.

15.14 O interessado que desejar participar do leilão de maneira eletrônica deverá ter expertise para efetuar lances em plataforma de leilão em on-line, não cabendo ao provedor do sistema e à Leiloeira responsabilidade por eventuais problemas de conexão do interessado, inclusive “delay”, ou uso indevido do portal;

15.15 A Leiloeira se reserva no direito de, se constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance, dando igualdade de condições a todos os licitantes. Devendo o licitante acompanhar todo o leilão através do auditório, até o seu fechamento;

15.16 A Leiloeira Pública Oficial está apta e autorizada, em conjunto com o Comitente, a realizar modificações, proceder alterações, fazer correções de eventuais erros ou omissões e demais atos na descrição do bem, Anexo I, preservando a transparência e o aperfeiçoamento do presente leilão;

15.17 Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;

15.18 Os casos omissos serão resolvidos pelo departamento jurídico da Leiloeira com auxílio do Comitente;

15.19 O Arrematante responde civil e criminalmente por danos de qualquer natureza que vier a causar ao Comitente, à Leiloeira e/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital e da legislação vigente;





15.20 O Comitente, a Leiloeira e os licitantes do certame elegem o foro da Comarca da Capital/RJ para dirimir qualquer questão controversa relacionada com o presente edital;

15.21 Acompanha este edital os seguintes anexos:

ANEXO I - Especificações e avaliação do imóvel

ANEXO II – Certidão de ônus reais (RGI)

ANEXO III – Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel (IPTU)





ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

13º pavimento do Edifício localizado na Av. Rio Branco nº 43, Centro, Rio de Janeiro, medindo 220m², objeto da matrícula nº 93.929 do Cartório do 4º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).





ANEXO II - CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS (RGI)



Operador Nacional
do Sistema Brasileiro
de Registro de Imóveis

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - COMARCA DA CAPITAL
PODER JUDICIÁRIO

CNM: 093344.2.0093929-13

| | |
|-----------|----------|
| MATRÍCULA | DATA |
| 93.929 | 15.09.86 |

6AB - 1.322 - 198v.
00/39

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 13º pavimento, do Edifício à Avenida Rio Branco nº 43, na freguesia de Santa Rita, e a fração de 415/10.000 do terreno, que mede no todo 10,00m de frente, 10,20m de fundos, 21,52m à direita e mede 22,61m à esquerda, com área de 220,65m², confrontando à direita com o prédio nº 39, à esquerda com o nº 45, ambos da mesma Avenida Rio Branco e nos fundos com o prédio nº 82, da Rua Visconde de Inhaúma. Inscrição nº 0.233.223-7. C.I. nº 06.234.-----

PROPRIETÁRIOS - JULIO DE SOUZA AVELLAR, brasileiro, e sua mulher ALAIR GARCIA AVELLAR, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta Cidade. Adquirida, a fração do terreno, por compra ao Espólio de Francisca Augusta Penalva dos Santos, conforme Escritura do 11º Ofício de Notas, desta Cidade, Lv. 1.002, fls. 88, em 19.12.56 e a benfeitoria por construção própria, transcrita neste Registro no Lv. 3-BA, sob o nº 28.761, fls. 125 em 13.06.57.-----

R - 1 - M - 93.929 - PARTILHA - Pelo Formal de Partilha da 7ª V.O.S., de 16.06.86, assinado pelo Juiz Dr. Franklin Roosevelt dos Santos e contendo sentença de 14.05.86, assinado pelo Juiz Dr. Múcio Andrade de Carvalho, extraído dos autos de inventário de JULIO DE SOUZA AVELLAR, o imóvel desta matrícula foi partilhado a ALBINO ANTONIO GARCIA AVELLAR, brasileiro, separado judicialmente, comerciante residente nesta Cidade, inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 007.909.827-49, avaliado por Cr\$200.000.000,00, atuais Cz\$200.000,00. Imposto pago pela guia nº 564/018-113-9 em 02.12.85. Rio de Janeiro, 15.09.86.-----

R - 2 - M - 93.929 - COMPRA E VENDA - Pela Escritura de 24.11.89, das Notas do 7º Ofício, Lv. 2.948, fls. 178, ato 69º ALBINO ANTONIO GARCIA AVELLAR, brasileiro, comerciante, viúvo, inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 007.909.827-49, C.I. do I.F.P. nº 918-603, residente nesta Cidade, vendeu o imóvel por NCz\$300.000,00, a RICARDO MARQUES DA CUNHA, brasileiro, administrador inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 029.809.757-53, casado pelo regime da comunhão de bens, com ANA MARIA MARQUES DA CUNHA, C.I. nº 2.065.647, residentes nesta Cidade. Imposto pago pela guia nº 522.235-89 em 24.11.89. Rio de Janeiro, 18.12.89.-----

R - 3 - M - 93.929 - PERMUTA - Pela Escritura de 14.11.90, do 6º Ofício, Lv. 4.869, fls. 66, ato 38, os Proprietários, permutaram o imóvel desta matrícula, com o imóvel designado pelo apartamento 501, duplex com cobertura, do Edifício situado na Rua Casuarina nº 100, com fração ideal de 7/27 do terreno, com direito a três vagas de garagem, na freguesia da Lagôa, passando o imóvel desta matrícula a pertencer a HEINRICH BERTRAM SCHAFFER, alemão, engenheiro químico, e sua mulher ACRA DE ALMEIDA SCHAFFER, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, C.I. do S.E./DPMAF nº 1.134.450, inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 362.679.377-04 e C.I. do S.S.P./RS nº 1.034.077.824, inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº 454.934.307-97, residentes nesta Cidade, por Cr\$4.000.000,00. Imposto pago pela guia nº 015.390 em 14.11.90. Rio de Janeiro, 30.11.90.-----

Os atos constantes da presente matrícula, encontram-se devidamente escriturados, no livro respectivo, assinados pelo funcionário que os escriturou e subsritos pelo Oficial. Do que Dou Fé.-----

PO OFICIAL. *Ricardo Marques da Cunha*



R - 4 - M - 93.929 - PARTILHA - Pelo Formal de Partilha da 8ª V.O.S., de 13.02.96, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Carlos Coelho Lavigne de Lemos, com sentença de 23.01.96, assinada pela Juíza de Direito Dra. Leony Maria Pinho da Soledade Lima, extraídos dos autos de inventário dos bens deixados por HEINRICH BERTRAM SCHAFER, foi o imóvel desta matrícula partilhado na proporção de 10/13 avos, a viúva ACRA DE ALMEIDA SCHAFER, viúva, brasileira, do lar, C.I. do S.S.P./RS nº 1.034.077.824-4, portadora do C.I.C./M.F. nº 454.934.307-97; 3/26 avos, ao herdeiro HANS ÉRIC DE ALMEIDA SCHAFER, menor impúbere; e 3/26 avos, ao herdeiro HUBERT KLAUS DE ALMEIDA SCHAFER, menor impúbere, ambos representados neste ato por sua mãe ACRA DE ALMEIDA SCHAFER, já qualificada, todos residentes nesta Cidade, pelo valor de R\$472,72. Imposto pago pela guia nº 564/302.755-2. Rio de Janeiro, 21.10.96.---

06 OFICIAL. *Requis Rul enviado*

AV - 5 - M - 93.929 - GRAVAME DE 3/26 - Fica 3/26 avos do imóvel desta matrícula, referente a proporção que coube ao herdeiro HANS ÉRIC DE ALMEIDA SCHAFER, na partilha objeto do R-4, gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade vitalícias. Rio de Janeiro, 21.10.96.

06 OFICIAL. *Requis Rul enviado*

AV - 6 - M - 93.929 - ADITAMENTO: Face à delimitação de área com base na Lei Estadual nº6.206, de 16/04/2012, o imóvel desta matrícula, passou a pertencer à Circunscrição do 7º RI., a partir da data da publicação da Lei. Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2024. 06 OFICIAL. Claudio Sany de Oliveira
Escrivente
Matr.: 94/24451

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 40,31**

Visualização digitalizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





ANEXO III – CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL (IPTU)

13/03/2025, 16:46

IPTU - Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica-INS-02332237-CERT-00700443220250

| | | | | | | | | | | | |
|---|------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|------------|------------------------------------|------------------|
| NÚMERO DA CERTIDÃO 00-7.004.432/2025-0 | | | | SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA | | | | | | | |
| PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL | | | | | | | | | | | |
| Contribuinte HANS ERIC DE ALMEIDA SCHAFFER | | | | Data 13/03/2025 | Folha 01/01 | | | | | | |
| Endereço AVN RIO BRANCO 00043, AND 13 - CENTRO | | | | Inscrição 0233223-7 | Cód. Lograd. 06234-9 | | | | | | |
| QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA | | | | | | | | | | | |
| Ano/Lote/ Guia | MP | Natureza | Certidão Dívida Ativa | Vara | Tipo Trib. | IPTU | TCLLP/TCL | TIP | TSD | Dívida Apurada | Valor a Pagar |
| ***** | | | | | | | | | | | |
| QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER | | | | | | | | | | | |
| ANO DO CARNE 2024 GUIA 00 Nº COTAS 10 | | | | ANO DO CARNE 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10 | | | | ANO DO CARNE **** GUIA ** Nº COTAS ** | | | |
| NORMAL QUITADA | | | | NORMAL EM ABERTO | | | | ***** | | | |
| Cota | Vencimento | Valor Histórico das Parcelas | Valor a Pagar | Cota | Vencimento | Valor Histórico das Parcelas | Valor a Pagar | Cota | Vencimento | Valor Histórico das Parcelas | Valor a Pagar |
| ** | ***** | ***** | ***** | 03 | 07/04/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | ** | ***** | ***** | ***** |
| | | | | 04 | 08/05/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | | | | |
| | | | | 05 | 06/06/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | | | | |
| | | | | 06 | 07/07/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | | | | |
| | | | | 07 | 07/08/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | | | | |
| | | | | 08 | 05/09/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | | | | |
| | | | | 09 | 07/10/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | | | | |
| | | | | 10 | 07/11/2025 | 1.784,00 | 1.784,00 | | | | |
| | | | | ** | ***** | ***** | ***** | | | | |
| Total Lançado | | Total a Pagar Total | | Total Lançado | | Total a Pagar Total | | Total Lançado | | Total a Pagar Total | |
| ***** | | ***** | | 14.272,00 | | 14.272,00 | | ***** | | ***** | |
| QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES | | | | | | | | | | | |
| QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA | | | | | | | | | | | |
| IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio) | | | | | | | | | | | |
| OBSERVAÇÕES: | | | | | | | | | | | |
| 01. AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA. | | | | | | | | | | | |
| 02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS. | | | | | | | | | | | |
| 03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS. | | | | | | | | | | | |
| 04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. | | | | | | | | | | | |
| 05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA. | | | | | | | | | | | |
| 06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE. | | | | | | | | | | | |
| 07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO. | | | | | | | | | | | |
| 08. A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO https://www.rio.rj.gov.br/web/smf , PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS. | | | | | | | | | | | |
| 09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS. | | | | | | | | | | | |
| 10. PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR. | | | | | | | | | | | |

