

JONAS RYMER, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCERJA sob o nº 079, com escritório na Avenida Erasmo Braga, nº 227, sala 1.104, Castelo, Rio de Janeiro - RJ, devidamente autorizado pelo proprietário, FAZ SABER, que, por este Edital, torna público que procederá a alienação, por Leilão Eletrônico, mediante lances on-line, o qual obedecerá às condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação.

1. DO LEILÃO: o leilão será realizado através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br).

2. DOS IMÓVEIS: o objeto do leilão é composto pelos seguintes imóveis:

2.1 Rua Primeiro de Março, nº 23, sala 601, Centro – RJ, com área de 406 m², descrito e caracterizado na matrícula nº 12732-2-Z, do Cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis – RJ, inscrito junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob o nº 1556269-7 e cadastrado junto ao Funesbom através do nº 2350907-8;

A. **1º Leilão: 25/06/2025**, às 12:00 horas, a quem mais der a partir do valor correspondente a **R\$ 1.064.000,00 (um milhão e sessenta e quatro mil reais)**;

B. **2º Leilão: 30/06/2025**, às 12:00 horas, a quem mais der a partir do valor correspondente a **R\$ 768.880,00 (setecentos e sessenta e oito mil oitocentos e oitenta reais)**.

2.2 Rua Primeiro de Março, nº 23, sala 701, Centro – RJ, com área de 406 m², descrito e caracterizado na matrícula nº 17630-2-AH, do Cartório do 7º Ofício do Registro de Imóveis – RJ, sob a matrícula de nº 17630-2-AH, inscrito junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro sob o nº 1556270-5 e cadastrado junto ao Funesbom através do nº 663221-0.

A. **1º Leilão: 25/06/2025**, às 12:00 horas, a quem mais der a partir do valor correspondente a **R\$ 1.064.000,00 (um milhão e sessenta e quatro mil reais)**;

B. **2º Leilão: 30/06/2025**, às 12:00 horas, a quem mais der a partir do valor correspondente a **R\$ 768.880,00 (setecentos e sessenta e oito mil oitocentos e oitenta reais)**.

3. DA HABILITAÇÃO E CADASTRAMENTO:

3.1 Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão se cadastrar previamente no sítio www.rymerleiloes.com.br, e requerer a sua habilitação, com antecedência de até 72 (setenta e duas) horas úteis, antes do horário determinado para a realização do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo, apresentando os seguintes documentos:

A. No caso de Pessoa Física: cédula de Identidade, CPF, certidão de nascimento ou certidão de Casamento (inclusive cédula de identidade e CPF de seu cônjuge), assim como o devido comprovante de residência atualizado;

- B. No caso de pessoa jurídica: cartão de inscrição do CNPJ, assim como toda a documentação dos seus representantes legais (cédula de identidade e CPF) e todos os documentos referentes a representação (ex.: procuração, ata de eleição), devendo ainda serem fornecidas cópias autenticadas das mesmas;
- C. Instrumento Público de Procuração: o licitante que se fizer representar por procuradores deverá apresentar o competente instrumento público de mandato original com poderes específicos para representação compra do imóvel;
- D. Se arrematante estrangeiro, além da garantia e de toda documentação indicada nos itens A e B, deverá ainda atender a todos os requisitos que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 4.1 O licitante vencedor efetuará o pagamento correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, acrescido da comissão do Leiloeiro (5% sobre o valor total da arrematação), através de depósitos na conta bancária do proprietário do imóvel, Instituto Infraero de Seguridade Social - INFRAPREV, referente ao valor de arrematação, e ao Sr. Jonas Rymer, referente ao pagamento de comissão.
- 4.2 O arrematante 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 do sinal da arrematação do bem deverão ser realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro horas), após a comunicação expressa para pagamento e posterior envio dos comprovantes para o e-mail: jonasrymer01@gmail.com e/ou rymerleiloes@gmail.com.
- 4.3 A ausência de liquidação financeira desses pagamentos importará na desclassificação do licitante vencedor, sendo declarado vencedor o lance apresentado anteriormente e assim sucessivamente, sem prejuízo da obrigação de indenizar ao proprietário pelas perdas e danos relativos às despesas incorridas na realização do leilão.
- 4.4 O pagamento do saldo do preço será efetuado no ato da lavratura da escritura de compra e venda, por meio de cheque administrativo ou qualquer outra forma de transferência inequívoca.

5. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

- 5.1 O Arrematante se obriga a efetuar, além do pagamento do preço total, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão do Leiloeiro.
- 5.2 O Arrematante 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.

6. CONDIÇÕES DE VENDA DO IMÓVEL:

- 6.1** Os lances deverão ser oferecidos em moeda corrente nacional, devendo ser obedecidas todas as condições deste Edital.
- 6.2** Será franqueada a visita ao imóvel a ser agendada com o a equipe do Leiloeiro, através do telefone (21) 3900-4757.
- 6.3** A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel.
- 6.4** A alienação será realizada livre de quaisquer ônus.
- 6.5** Os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais, conta de água e outros encargos que, porventura, incidam sobre o imóvel serão de responsabilidade do Vendedor até a data da escritura, sendo certo que o Vendedor apresentará as certidões negativas de débitos do imóvel na data em que for celebrada a Escritura de Compra e Venda, no Cartório do 17º Ofício de Notas da Capital.
- 6.6** Deverá o Arrematante, previamente ao oferecimento de seu lance, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o imóvel "*In loco*" e respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 6.7** O Leiloeiro não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam vir a existir referentes ao bem 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.
- 6.8** 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 Arrematante 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.
- 6.9** A posse do imóvel será transmitida ao Arrematante na data em que for celebrada a Escritura de Compra e Venda.
- 6.10** O Arrematante se obriga a adotar, em até 45 (quarenta e cinco) dias da assinatura do instrumento de Compra e Venda, todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes para que todas as taxas e impostos passem a ser lançados em seu nome.

- 6.11 Deverá, ainda, o Arrematante regularizar a situação fiscal/jurídica do imóvel, referentes ao cadastro em seu nome junto a Prefeitura do Rio de Janeiro.
- 6.12 O Vendedor responderá, pela evicção de direito, excetuados os casos em que ocorra expressa menção das restrições, irregularidades, neste Edital, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do artigo 448 do Código Civil.

7. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA:

- 7.1 O Vendedor terá até 45 (quarenta e cinco) dias, após constatado o pagamento do sinal, para formalização do Escritura Pública de Compra e Venda, que será lavrada no Cartório do 17º Ofício de Notas da Capital, situado na Rua do Carmo, nº 63 - Centro, Rio de Janeiro - RJ.
- 7.2 O Vendedor deverá apresentar as certidões necessárias à lavratura da escritura e o arrematante/comprador arcará com o ITBI, taxas e despesas cartorárias, exceto o laudêmio, se por acaso devido, que será de responsabilidade do Vendedor, na forma prevista no Código Civil.
- 7.3 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo Cartório de Notas, 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) Arrematante(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço."**
- 7.4 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.

8. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:

- 8.1 Em caso de inadimplemento por parte do Arrematante/Comprador(a), o mesmo perderá em favor do Proprietário Vendedor, o valor pago a título de sinal de 30% (trinta por cento) mencionado no item 4.1 supra, e nos casos de desistência, não cumprimento do prazo para pagamento, não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo(a) Arrematante/Comprador(a) ou por descumprimento de quaisquer outras

condições estabelecidas no presente Edital.

- 8.2 Em caso de não formalização do pagamento do sinal mencionado no item 4.1 supra, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada multa moratória no valor de 10% (dez por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas.
- 8.3 A arrematação pelo sítio www.rymerleiloes.com.br é passível ao Leiloeiro 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.
- 8.4 O Arrematante que se enquadrar nos itens anteriores será impedido de participar em novos leilões realizados pelo Leiloeiro e pelo sítio: www.rymerleiloes.com.br.
- 8.5 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.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 9.1 A certidão de ônus reais do imóvel estará à disposição dos interessados no sítio www.rymerleiloes.com.br.
- 9.2 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão eletrônico, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo Arrematante de todas as condições estipuladas no site e neste Edital, bem como as regras de Direito Privado aplicáveis.
- 9.3 As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2025.

Jonas Rymer
Leiloeiro Público - JUCERJA nº 79.