

# **Titulo do leilão: Apartamento no Rio de Janeiro/RJ - 922709000354**

## **Descrição Lote:**

### **Endereço Completo**

Rua Daniel Carneiro, nº147, Unidade 204, Engenho de Dentro, Rio de Janeiro, RJ, 20730-040

### **Características do Imóvel:**

**Descrição:** Apartamento, Engenho de Dentro, Ocupado, contendo 2 dormitório(s), 1 vaga(s) de garagem, 1 banheiro(s), 54.00 M<sup>2</sup> de área privativa. Matrícula nº 64804 - A, 6º Registro de Imóveis da Capital/RJ.

**Tipo do Imóvel:** Apartamento

**Status da Ocupação:** Ocupado

**Aceita Visitação:** nao

**Dossiê:** 922709000354

**Área Total:** 0.00m<sup>2</sup>

**Composição Interna/Vagas:** Dormitórios: 2, Banheiros: 1, Salas: 1, Cozinhas: 1, Varandas: 1, Áreas de Serviço: 1

**Matrícula:** 64804 - A

**Cartório de Registro:** 6º Registro de Imóveis da Capital/RJ

### **Condições de Pagamento:**

à vista 100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda), parcelamento direto 10% de entrada e saldo em até 120 parcelas com juros de 8% a.a. + TR

### **Considerações Importantes:**

**O(s) COMPRADOR(es) Declara(m) ciência de que: 1. Quando o Imóvel encontra-se ocupado por terceiro, o Comprador assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custas necessárias à desocupação, bem como todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas, e tarifas privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 2. Quando a compra for mediante pagamento: I- à vista, a escritura será lavrada em até 30 (trinta) dias úteis, apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do COMPRADOR; II- parcelado, após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada, a compra será formalizada, em até 30 (trinta) dias úteis, mediante a lavratura da Escritura de Compra e Venda Com Garantia de Alienação Fiduciária. A ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, sendo que as despesas necessárias com a celebração da lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas a certidões e/ou procurações necessárias para a formalização da venda, correrão sob a responsabilidade do COMPRADOR. 3. A transmissão dos direitos da posse do imóvel está**

condicionada à: I- quitação integral do preço do bem e comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, para compras à vista; II- quitação da entrada ou sinal e ulterior ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. com a consequente comprovação do registro da escritura na matrícula do imóvel, nas compras parceladas. 4. As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias e a regularização de quaisquer delas perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS, ficarão à cargo do(s) COMPRADOR (es), uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra; 5. A análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas relacionadas é de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas pela VENDEDORA desde já, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do COMPRADOR e tal risco compõe a base da contratação e a formação do preço de venda do imóvel; Para imóveis com ações judiciais, registradas ou não na matrícula, recairá sobre o(s) COMPRADOR(ES) o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos do art.447 e seguintes do Código Civil. 6. Para o COMPRADOR ocupante, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem e as despesas relativas à sua retomada, quando houver, compõem o valor de venda do imóvel. 7. Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, apresentará a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registros de Imóveis; 8. Excepcionalmente, quando o imóvel for de valor de até 30 (trinta) salários mínimos, segundo avaliação da prefeitura municipal, após o pagamento do valor do Imóvel e do respectivo Imposto de Transmissão de Bem Imóvel (ITBI), a compra será formalizada, mediante a assinatura do Contrato Particular de Venda e Compra com força de escritura pública, desde que não seja objeto de Alienação Fiduciária, em até 5 dias. Formalizado o contrato com força de escritura, o(s) COMPRADOR(ES) terá o prazo de até 30 (trinta) dias para apresentar a certidão de matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 9. Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito: (i) inadimplemento do sinal para casos de compra e venda parcelada ou inadimplemento do valor do IMÓVEL, para casos de compra à vista; (ii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(ES) para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da quitação do PREÇO do IMÓVEL; (iii) o não comparecimento do(s) COMPRADOR(ES) para a celebração da ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da assinatura do recebimento de pagamento do sinal do Imóvel; 9.1 A rescisão da venda prevista nos itens acima informados implicará na aplicação de multa ao(s) COMPRADOR(ES) correspondente a 10% (dez) por cento do PREÇO DO IMÓVEL, que reverterá em benefício do VENDEDOR, devendo o VENDEDOR depositar o valor do saldo da diferença que lhe foi pago, sem incidência de juros e correção monetária, na conta indicada pelo(s) COMPRADOR(ES), sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. 9.2 No caso de o VENDEDOR identificar, antes da assinatura do instrumento definitivo de venda e compra do IMÓVEL, fatos que impeçam ou, de qualquer forma, possam colocar em risco a boa, firme e perene alienação do imóvel, será devolvido ao(s) COMPRADOR(ES) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE. 9.3 Em compras realizadas com pagamento à vista, quando ocorrer o cancelamento da venda por parte da VENDEDORA, será devolvido ao(s) COMPRADOR(ES) os valores recebidos, atualizados monetariamente pelo IPCA-IBGE. Se o cancelamento ocorrer por conta do(s) COMPRADOR(ES), por descumprimento de suas obrigações, este será sujeito a penalidade e multa de 10% sobre o

valor da venda do Imóvel, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial. A devolução se dará na conta de origem do recurso, com correção monetária.

10. Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas correrão por conta e responsabilidade do (s) COMPRADOR (es).

11. A VENDEDORA assume a quitação do IPTU, laudêmio e condomínio, quando aplicável somente as que vencerem até a aprovação da proposta, que se dá pela assinatura deste, respondendo o (s) COMPRADOR (ES) a partir desse momento, com exceção para as vendas realizadas com comprador ocupante.

12. Os honorários indicados no contrato de prestação de serviços deverão ser pagos diretamente na plataforma Pagimovel®, após a aprovação da proposta de compra pelo Vendedor.

13. Cláusula de consentimento e uso de dados pessoais: I- DECLARO consentir expressamente com a coleta, uso, armazenamento e tratamento dos meus dados pessoais fornecidos nesta proposta, incluindo, mas não se limitando a nome, endereço, número de identidade, telefone e endereço de e-mail, conforme necessário para a execução dos instrumentos formalizadores, com fulcro na Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. II- DECLARO estar ciente de que os dados pessoais serão utilizados exclusivamente para a finalidade de formalização, execução e gestão dos instrumentos formalizadores, incluindo comunicações relacionadas ao objeto dos instrumentos formalizadores, emissão de faturas e demais atividades necessárias para o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas. III- A coleta e o tratamento dos dados pessoais do COMPRADOR são estritamente necessários para a execução dos instrumentos formalizadores. Os dados serão mantidos apenas pelo tempo necessário para cumprir com as obrigações contratuais e obrigações legais aplicáveis. IV- A VENDEDORA se compromete a adotar medidas de segurança adequadas para proteger os dados pessoais do COMPRADOR contra acesso não autorizado, divulgação ou qualquer forma de processamento não autorizado, garantindo a integridade e confidencialidade dos dados. V- O COMPRADOR poderá, a qualquer momento, solicitar o acesso aos dados, retificação, exclusão, portabilidade ou revogação do consentimento quanto ao uso de seus dados pessoais, mediante comunicação formal à VENDEDORA por meio do e-mail [geimo@emgea.gov.br](mailto:geimo@emgea.gov.br).

14. O Comprador terá direito ao uso da vaga de garagem mencionada no anúncio e identificada nos documentos de aquisição. A propriedade da vaga de garagem, por sua vez, depende de sua expressa identificação na matrícula do imóvel, o que deve ser verificado pelo adquirente. Em todos os casos, os encargos condominiais e tributários decorrentes do uso e/ou propriedade da vaga de garagem deverão ser suportados pelo adquirente exceto se expressamente informado em sentido contrário nos documentos de aquisição;

15. Como contribuição à diligência jurídica do Comprador, identificamos Ações Judiciais nº 0134342-80.2017.4.02.5101 e 5002500-24.2021.4.02.0000, que pode envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou de alguma forma estar relacionada ou impactar na alienação pretendida. Fundamental a avaliação desta ação judicial pelo Comprador para a tomada de decisão de compra o que, contudo, não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devem ser tratados na análise jurídica e completa do Imóvel e de dívidas a ser feita pelo Comprador.

16. O Comprador assume a responsabilidade dos riscos, providências e averbação da área construída, perante os órgãos competentes.

17. O Imóvel possui uma fração ideal de 1/56 de um terreno, declarando-se ciente o Comprador de que a aquisição corresponderá apenas a percentagem mencionada.