

ALEXANDRO DA SILVA LACERDA – LEILOEIRO PÚBLICO
EDITAL DE LEILÃO DE ADITAMENTO

O Leiloeiro ALEXANDRO DA SILVA LACERDA, com escritório na Rua São José, nº 40/4º andar – Centro – Rio de Janeiro – RJ, tel. (21) 3559-2092, **COMUNICA** que, devidamente autorizado pela PRECE - PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR, Enridade Fechada de Previdência Complementar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.030.696/0001-60, com sede à Rua São Bento, nº 8, 18º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ, **fará leilão no dia 02/07/2026, a partir das 11:00 horas**, por valor igual ou superior ao lance mínimo de cada lote; **e, caso** não haja licitantes, fica, desde já, designada a data de **07/07/2026, a partir das 11:00 horas**, para realização de novo leilão, com lances a partir de 70% (setenta por cento) do preço mínimo **EM CARATER CONDICIONAL**, para homologação ou não, diretamente no site do Leiloeiro, de forma on-line, no endereço www.alexandroleiloeiro.com.br, dos seguintes bens:

Imóveis Leilão			
LOTE	UF	TEXTO	Valores Venais
01	RJ	GRUPO 601, DO PRÉDIO SITUADO À AV. GRAÇA ARANHA Nº 182 – EDIFÍCIO MADISON AVENUE OFFICE, CENTRO - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ. Inscrição 1.945.329-9 - Cód. Lograd. 06116-8 Matricula nº 31253 - RGI 7º Ofício Estado do RJ	Lance Inicial: R\$ 1.560.510,00
02	RJ	GRUPO 302, DO ED. MANHATTAN TOWER, PRÉDIO SITUADO À AV. RIO BRANCO, Nº 89, CENTRO - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ.. Inscrição 1.927.665-8 - Cód. Lograd. 06234-9 Matricula nº 29065 - RGI 7º Ofício Estado do RJ	Lance Inicial: R\$ 1.307.250,00
03	RJ	GRUPO 2201 DO ED. MANHATTAN TOWER, PRÉDIO SITUADO À AV. RIO BRANCO, Nº 89, CENTRO - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ. Inscrição 1.927.697-1 - Cód. Lograd. 06234-9 Matricula nº 29230 - RGI 7º Ofício Estado do RJ	Lance Inicial: R\$ 1.346.660,00
04	RJ	IMÓVEL COMERCIAL SITUADO À ESTRADA DA CAMBOTA, Nº 525, CAMPO GRANDE - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ. Inscrição 0816800-7 - Cód. Lograd. 01559-4 Matricula nº 32051 - 4º Ofício do RGI - RJ	Lance Inicial: R\$ 4.535.300,00
05	RJ	GRUPO 901 DO PRÉDIO SITUADO À RUA SETE DE SETEMBRO Nº 71, CENTRO - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ. Inscrição 1447105-6 - Cód. Lograd. 06276-0 Matricula nº 13203 - RGI 7º Ofício Estado do RJ	Lance Inicial: R\$ 1.044.890,00
06	RJ	IMÓVEL COMERCIAL SITUADO À RUA AUGUSTO DE VASCONCELOS, NO 468, CAMPO GRANDE - MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ. Inscrição 0414876-3 - Cód. Lograd. 01250-0 Matricula nº 100669 - 4º Ofício do RGI - RJ	Lance Inicial: R\$ 10.889.200,00
07	RJ	IMÓVEL COMERCIAL SITUADO À AVENIDA BRAZ DE PINA, Nº 38 - A, PENHA, RIO DE JANEIRO - RJ. Inscrição 0494494-8 - Cód. Lograd. 01460-5 Matricula nº 99556 - 8º Ofício do RGI - RJ	Lance Inicial: R\$ 839.860,00
08	RJ	IMÓVEL COMERCIAL SITUADO À RUA ATHAYDE PIMENTA DE MORAES, NO 225, CENTRO - MUNICÍPIO DE NOVA IGUAÇU - RJ. Inscrição 001.153.0208.001 (anterior 3765) - Cód. Lograd. 1027	Lance Inicial: R\$ 832.300,00

		Matrícula nº 26239 - RGI 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu	
09	RJ	IMÓVEL COMERCIAL SITUADO À RUA BARÃO DE INOÃ, Nº 287 - MUNICÍPIO DE MARICÁ – RJ. Inscrição 7665 – Cód. Lograd. Matricula nº 51632 - RGI 2º Ofício de Maricá – RJ.	Lance Inicial: R\$ 2.619.400,00

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

Os imóveis de propriedade do Vendedor / Comitente: PRECE - PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR, Entidade Fechada de Previdência Complementar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.030.696/0001-60, com sede à Rua São Bento, nº 8, 18º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ, doravante denominado simplesmente vendedor/Comitente, torna público que venderá a quem maior lance oferecer, através de leilão on-line, observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste edital, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado, reservando-se ao comitente Vendedor o direito de retirar, liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. O Vendedor poderá receber ofertas de **forma condicional, abaixo de 30% (trinta por cento) do preço mínimo**, ao qual serão avaliadas no prazo de até 05 dias corridos, após o encerramento do leilão, para tão somente após a validação proceder com a homologação da venda. O Vendedor não está obrigado a aceitar tais propostas e poderá recusá-las a seu exclusivo critério e independente de justificativas. Ao ofertar o lance, o participante ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições nas páginas específicas do imóvel. Eventuais alterações na descrição do imóvel ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.alexandroleiloeiro.com.br e/ou ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo exclusivamente ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações, nada quanto a isso podendo alegar posteriormente ao lance oferecido.

Da participação no leilão

O interessado, sendo pessoa física, deverá estar munido de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

Da participação On-line via Internet

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* do leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no *site* do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos *on-line* no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

O interessado em participar do leilão deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

Da visita prévia do imóvel

As fotos dos imóveis divulgados são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia (com autorização do vendedor) à realização do leilão respeitando sua ocupação, se for o caso., a ser agendado com leiloeiro e com Vendedor.

Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico do imóvel

Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complementode área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

Da venda conforme o estado fiscal e documental do imóvel e da responsabilidade por regularizações necessárias

Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados nos cartórios de registro de imóveis e nas condições fiscais em que se apresentam perante os órgãos públicos e privados relacionados, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de repartições públicas e/ou privadas, judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, ao decidir participar do leilão, o interessado declara-se ciente e concorda que o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não regularizada perante a municipalidade, o Registro de Imóveis e/ou demais órgãos competentes, bem como quaisquer outros ônus, providências e/ou encargos necessários.

Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre o imóvel

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos de IPTU, outros tributos, despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, que incidirem sobre os imóveis, serão de responsabilidade do Vendedor até a data da posse sobre o imóvel após a confirmação da venda em leilão. Ademais, desde a data da posse sobre o imóvel após a confirmação da venda em leilão, todos os encargos, tributos federais, estaduais e municipais, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel, passarão a correr por conta exclusiva do COMPRADOR, cabendo-lhe transferir para seu nome o cadastro municipal (IPTU), concessionárias de serviços (água, luz, gás etc.), condomínio, INCRA e Patrimônio da União, quando for o caso.

Da identificação prévia acerca de exigências e restrições de uso do imóvel

O Comprador deverá se identificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro

O Comprador deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da aprovação da venda que será realizada pelo Vendedor e informada pela equipe do leiloeiro, a importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão do leiloeiro, diretamente ao leiloeiro.

O pagamento do valor da arrematação, após a aprovação deverá ser feito o sinal de 30% (trinta por cento), deverá ser por meio de depósito ou transferência bancária em favor do Vendedor, em até 24 (vinte e quatro) horas.

O pagamento do saldo da arrematação de 70% (setenta por cento) deverá ser pago no ato da lavratura da escritura, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias, por meio de depósito ou transferência bancária em favor do Vendedor, em até 24 (vinte e quatro) horas.

O pagamento do valor da arrematação a prazo, o comprador deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da aprovação da venda o valor de sinal estabelecido através de transferência bancária, na conta indicada pelo

vendedor. O pagamento das parcelas deverá ser efetuado nos respectivos vencimentos, através de transferência bancária para a conta indicada pelo vendedor, sendo que a primeira parcela vencerá 01 (um) mês a partir da data da celebração da ata e recibo de arrematação, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Nas vendas parceladas não será concedido desconto, caso haja pagamento antecipado a data de vencimento.

O Vendedor fixará o local para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda. Os lances recebidos e abaixo do lance inicial estipulado serão analisados e estarão sujeitos a não aprovação do Vendedor. As propostas retro mencionadas (abaixo do valor), dos arrematantes serão analisadas em até 72 (setenta e duas) horas, contadas do encerramento do leilão.

Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados **não** caracterizam direito adquirido do COMPRADOR, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR após o Leilão. A negativa de venda pelo VENDEDOR não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for.

Em caso de desfazimento de venda motivado pelo VENDEDOR, exceto hipóteses prevendo expressamente de forma diversa no presente Edital, este restituirá ao COMPRADOR eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e a comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado pro rata die até 5 dias úteis.

Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante

O lance declarado vencedor/maior lance ofertado não comporta arrependimento, mas ocorrendo a ausência de pagamento, desistência, e/ou a omissão na oferta do lance vencedor/maior lance ofertado, inadimplemento do Edital antes da formalização da venda, a venda/arrematação será desfeita e o COMPRADOR deverá pagar ao VENDEDOR, a critério exclusivo deste, multa no importe de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente pelo IGP-M-FGV até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal), perderá em proveito do Vendedor a multa acima estipulada, **pelo simples fato de ter perdido outras oportunidades de negócio por ter permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo o Comprador**, ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

Das consequências previstas ao(a) Comprador(a) que manifeste arrependimento ou desistência pelo lote

Após o lance ser declarado como vencedor pelo vendedor, este agora na qualidade de Comprador(a) não poderá desistir do lance tendo em vista a sua irretratabilidade.

Assim, nos casos de não pagamento do valor total, o arrematante perderá a caução ou sinal previstos no presente Edital/Condições de Venda. Além disso, poderá o leiloeiro, a seu critério, cancelar ou suspender o cadastro/habilitação do o(a) Comprador(a) inadimplente, e, inclusive, incluir os seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção de crédito, caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o VENDEDOR devolverá ao Arrematante **75%** (setenta e cinco por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR.

A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance, será sempre devida, nos termos do artigo 24 do Decreto 21.981/1932, ainda que o(a) Comprador(a) manifeste arrependimento ou desistência pelo lote. Neste caso, tornando-se o(a) Comprador(a) inadimplente, além das consequências internas no tocante à suspensão ou cancelamento de seu cadastro, será emitido boleto exclusivo para pagamento da comissão do leiloeiro, o qual estará sujeito a protesto em caso de não pagamento.

Da escritura pública de compra de bem imóvel à vista

Para a concretização da arrematação, após a emissão da Ata e Recibo de Arrematação, ficará o Arrematante/Comprador obrigado a firmar a escritura pública e registro, no prazo de 30 (trinta) dias, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise e aprovação da venda do imóvel pelo Vendedor.

As escrituras públicas serão lavradas obrigatoriamente perante o Tabelionato de Notas indicado pelo Vendedor.

Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

Caso haja o descumprimento do prazo previsto neste item, acarretará multa moratória, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) do preço de arrematação do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IPCA – IBGE, ou outro índice que o substitua.

Da escritura pública de compra de bem imóvel e escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, a **Escritura Pública de Venda e Compra deverá ser lavrada no prazo de até 30(trinta) dias a contar da data de quitação do valor.** A escritura será lavrada perante o Tabelionato a ser indicado pelo Vendedor. Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

Em caso de pagamento parcelado, será celebrado a escritura pública com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva, bem como todas as regularizações e providências necessárias.

Após lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e/ou privados competentes, inclusive no que tange a condomínios relacionados à responsabilidade por tributos e encargos.

Da assinatura do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças no mesmo prazo estabelecido para lavratura da Escritura definitiva, qual seja, **30 (trinta) dias após a data da aprovação. Ocasão em que, estando o imóvel desocupado, o Vendedor autoriza o Comprador a tomar posse do bem, após a assinatura do instrumento particular de venda e compra de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças.** O Comprador ficará obrigado a lavrar a escritura pública definitiva, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias à sua lavratura.

As regras de inadimplemento previstas no Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária Em Garantia (Lei 9.514/97 ou Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis Nºs 4.380/64 E 5.049/66. Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei Nº 9.514/97, celebrados por ocasião da contratação do financiamento imobiliário ou crédito aquisição PJ, prevalecem sobre as regras indicadas neste Edital, em caso de eventual conflito.

Das despesas com a transferência do imóvel

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio/foro e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Caso o VENDEDOR incorra e pague despesas do imóvel, que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, ressarcir o valor despendido pelo Vendedor, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA - IBGE, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até o efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR. Passado o prazo de 15 (quinze) dias e não realizado o ressarcimento ao VENDEDOR, será aplicada multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados sobre o valor da dívida paga pelo VENDEDOR.

O Comprador deverá apresentar ao vendedor cópia da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade da transferência por tributos e encargos, no prazo de 30 (trinta) dias, após o efetivo registro da escritura na matrícula.

Da cláusula *constituti* e da transferência da posse do imóvel desocupado

Na venda à vista, **a posse direta do bem será transferida ao arrematante em até 72 horas da compensação do pagamento integral do valor do lance.**

Na venda a prazo a posse direta será transmitida após a arrematação, concomitantemente com a quitação da

primeira parcela do valor do bem arrematado e desde que assinada a ata e recibo de arrematação, para que o Comprador possa livremente exercer os direitos inerentes como bem e melhor lhe convier, exceto com relação ao uso do bem que permanecerá sob a posse indireta do Vendedor. O Comprador estará obrigado a pagar desde a data da posse, pontualmente, todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributários, que incidam ou venham a incidir sobre o referido imóvel até a data da efetiva transferência da posse direta, que ocorrerá concomitantemente à quitação do preço contra a outorga da escritura pública de venda e compra.

O Comprador que optar pelo pagamento à prazo não poderá introduzir benfeitorias no imóvel. Quaisquer acessões ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o Comprador desejar efetuar, às suas expensas, deverão ser previamente notificadas ao Vendedor, que poderá decidir a seu exclusivo critério na ocasião própria e obrigar o Comprador a obter as licenças administrativas necessárias, a Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional da Seguridade Social – CND/INSS e a promover as necessárias averbações/registros junto ao(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis, sendo que, em qualquer hipótese, integrará o imóvel e seu valor para fins de realização de leilão extrajudicial. O Comprador à prazo ficará obrigado a arcar com todas as despesas necessárias para manter o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer, às suas custas, dentro do prazo de notificação que lhe for feita, as obras e reparos necessários, bem como as obras que forem solicitadas pelo Vendedor para preservação da garantia, vedada, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento por escrito do Vendedor.

Confirmado o atendimento acima, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações (judiciais e/ou extrajudiciais) incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel no local a ser indicado pelo Vendedor.

Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis vendidos na condição de ocupado

Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, sub-rogando-se o Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

Da Evicção de Direitos

O vendedor torna público que os imóveis poderão ser objeto de reivindicações judiciais ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados, em regra, pelo vendedor, exceto se previsto de forma diversa na descrição do lote. Fica esclarecido, no tocante às demandas judiciais, que o vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o comprador pleitear o desfazimento da aquisição, seja a que tempo ou título for.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item abaixo:

1. A responsabilidade do vendedor por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo comprador a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGPM/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii)

somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo comprador; e (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o comprador não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo COMPRADOR no imóvel, após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

O vendedor esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o vendedor apenas se manifestará ao comprador sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o vendedor responderá por evicção de direitos conforme regra indicada acima.

Do foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A concretização da Venda está ainda, sujeita à análise e aprovação do **VENDEDOR**, ficando a seu exclusivo critério, de realizá-la ou não, sem que isto acarrete quaisquer ônus ou penalidades para as partes, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado.

1 - À vista: Sinal mínimo de 30% (trinta por cento), saldo de 70% (setenta por cento), na lavratura da escritura.

Deverá ser pago por meio de transferência bancária no prazo de até 24(vinte e quatro) horas, a contar da ata da aprovação da venda. Os **70% (setenta por cento)** correspondente ao saldo restante, deverá ser pago no ato da assinatura da escritura, sem acréscimos, pagos diretamente por meio de transferência bancária ou PIX ao Vendedor.

2 – Parcelado: Sinal mínimo de 30% (trinta por cento).

Deverá ser pago por meio de transferência bancária no prazo de até 24(vinte e quatro) horas, a contar da ata da aprovação da venda. Os 70% (setenta por cento) correspondente ao saldo restante, poderá ser parcelado em 03 vezes iguais, sucessivas e mensais, corrigidos por INPC+4,35% a.a., pagos diretamente por meio de transferência bancária ou PIX ao Vendedor.

Sobre o valor do arremate, independentemente da forma de pagamento, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da aprovação da venda por meio de transferência bancária cujos dados serão informados oportunamente.**

Para clareza é o presente publicado na íntegra no site do Leiloeiro e no site do Sindicato dos Leiloeiros do Rio de Janeiro, bem como será publicado em resumo em jornal de circulação em resumo. Mais informações poderão ser obtidas nos telefones: (21) 3559-2092 / (21) 97500-8904, no site e escritório do Leiloeiro. Visitas aos imóveis deverão ser agendadas previamente com o Leiloeiro. Rio, 01/06/2026.