Titulo do leilão: Lote A.T. 4.000 m² - Duque de Caxias/RJ

Descrição Lote:

Endereço Completo
Rua Oitis, s/n, Quadra 19, Lote 53, Chácaras Rio-Petrópolis, Duque de Caxias, RJ, 25243-300

Características do Imóvel:

Descrição: Lote, Chácaras Rio-Petrópolis, Desocupado, 4000.00 M² de área de terreno. Matrícula nº 40503, Registro de Imóveis da 1 Circunscrição (2 distrito), Inscrição Prefeitura 2.5.392.025.000.
Tipo do Imóvel: Lote
Status da Ocupação: Desocupado
Aceita Visitação: nao
Dossiê: 40503

Área Total: 0.00m2
Composição Interna/Vagas:

Matrícula: 40503
Cartório de Registro: Registro de Imóveis da 1 Circunscrição (2 distrito)
Inscrição na Prefeitura: 2.5.392.025.000

Condições de Pagamento:
à vista 100% do pagamento na emissão do CCV (Contrato de Compra e Venda), c/ 10% de desconto sobre o valor do lance vencedor, parcelamento direto 30% de entrada e saldo em até 6 parcelas com juros de 0,00% a.m.

Considerações Importantes:

Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a CNP Seguradora (VENDEDORA), complementando as diretrizes gerais da plataforma e detalhando as responsabilidades das partes envolvidas. Na ausência de contrato formal de compra e venda, estas disposições possuem efeito jurídico vinculante e devem ser lidas atentamente pelo COMPRADOR antes da formalização da proposta. 1. Responsabilidade pela Análise O COMPRADOR é exclusivamente responsável por realizar a análise jurídica, física e documental do imóvel, arcando integralmente com os custos e riscos associados a essa verificação. Todas essas condições influenciam diretamente no preço e na formalização da operação. 2. Posse e Ocupação A posse do imóvel será concedida ao COMPRADOR somente após o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. Se o imóvel estiver ocupado por terceiros ou ex-mutuário (exceto em caso de locação regular), o COMPRADOR será o único responsável pela desocupação, inclusive quanto a custas, providências, e eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias. Nos casos em que houver locação com direito de preferência, o COMPRADOR também assumirá os riscos relacionados à locação, inclusive quanto ao cumprimento das obrigações legais aplicáveis. 3. Estado do Imóvel, Regularizações e Compra “Ad Corpus” O imóvel é vendido no estado em que se encontra, sem garantia de entrega livre e desimpedida. Caberá ao COMPRADOR arcar com eventuais reformas, reparos, regularizações e averbações. Isso inclui eventuais ocupações, necessidade de reformas, pendências de regularização (como averbação de endereço correto, alteração da titularidade do IPTU e do condomínio, averbação de área, benfeitorias e construções, e

outras regularizações), bem como a responsabilidade pelo levantamento e custas de penhoras, protestos, arrestos, indisponibilidades e hipoteca. A aquisição se dá na forma "ad corpus" em todas as situações, não cabendo ao COMPRADOR alegar divergência de área como fundamento para revisão do preço ou rescisão da operação. Caso o imóvel possua vaga de garagem, o direito de uso e eventual propriedade observarão o disposto no anúncio e nos documentos da operação, competindo ao COMPRADOR verificar sua identificação na matrícula. Os encargos condominiais e tributários relacionados à vaga serão de responsabilidade do COMPRADOR, salvo disposição expressa em contrário. O COMPRADOR reconhece que novas informações sobre o imóvel ou sua documentação podem surgir durante o processo, inclusive por iniciativa da VENDEDORA, e declara-se ciente de sua responsabilidade em analisá-las, sem que isso altere as condições da proposta já aceita. 4. Escritura, Registro e Pós-venda A lavratura da escritura pública e o registro do imóvel ocorrerão após a quitação integral do preço, salvo nos casos de venda parcelada com constituição de alienação fiduciária, hipótese em que a escritura será lavrada e registrada após a assinatura do contrato, nos termos da legislação aplicável. O processo de pós-venda será conduzido pela Pagimovel, conforme indicado no momento da contratação, em Tabelião de Notas definido pela VENDEDORA, observando critérios de eficiência e segurança jurídica. Nos casos de imóveis oriundos de execução de alienação fiduciária, a lavratura da escritura definitiva ficará condicionada à averbação dos Leilões Públicos Negativos na matrícula do imóvel pela VENDEDORA, podendo haver prorrogação de prazo em razão de exigências cartorárias ou documentais, circunstância da qual o COMPRADOR desde já declara ciência. Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos e demais custos relacionados à formalização da operação serão de responsabilidade do COMPRADOR. Eventuais tratativas relacionadas à revisão de impostos, como ITBI, deverão ser realizadas após o registro, sem suspensão das obrigações assumidas na compra. 5. Despesas e Encargos A VENDEDORA assume a quitação de todos os impostos, taxas, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura do instrumento de formalização da operação, assim compreendido como promessa de compra e venda, termo de aceite da venda ou outro instrumento que o substitua, exceto nas vendas realizadas com COMPRADOR ocupante, conforme previsto no item 8 abaixo. As obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, passam a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR a partir da assinatura do referido instrumento, que desde já declara ciência. 6. Evicção de Direitos Salvo disposição expressa em sentido contrário, a VENDEDORA responderá pela evicção de direitos, ou seja, pela perda total ou parcial do imóvel em razão de decisão judicial que reconheça direito anterior de terceiro, nos termos do art. 447 do Código Civil. 7. Ações e Processos Relacionados ao Imóvel O COMPRADOR reconhece que podem existir ações judiciais, processos administrativos ou pendências relacionadas ao imóvel, seus ocupantes ou sua titularidade, que não impedem a venda ou o registro da escritura. Essas situações não geram direito à rescisão ou desconto, considerando que a venda é feita "ad corpus" e no estado em que o imóvel se encontra. Sempre que possível, a VENDEDORA poderá informar tais ações, mas a verificação completa é de responsabilidade do COMPRADOR, que assume o risco de regularizações futuras, caso necessárias. 8. Comprador Ex-Mutuário, Ocupante ou Parte Relacionada Nos casos em que o COMPRADOR seja o ex-mutuário, ocupante do imóvel ou parte a ele relacionada, os valores correspondentes a débitos vinculados ao imóvel, inclusive obrigações de natureza propter rem, tais como IPTU, taxas e despesas condominiais, bem como eventuais despesas relacionadas à sua retomada, consolidação da propriedade ou regularização, quando aplicável, não estão incluídos no valor de venda do imóvel. Tais valores poderão ser apurados e acrescidos ao montante total da operação, sendo de responsabilidade do COMPRADOR, conforme o caso concreto. 9. Aprovação de Proposta Todas as propostas apresentadas estão sujeitas à análise e

aprovação da VENDEDORA, não produzindo efeitos até a respectiva anuência. A VENDEDORA poderá, quando aplicável, realizar verificações cadastrais, de conformidade regulatória e de prevenção à lavagem de dinheiro. A aceitação da proposta constitui prerrogativa exclusiva da VENDEDORA. 10. Leilões Públicos, Averbações e Pré-Venda Nos casos de imóveis oriundos de leilões realizados nos termos da Lei nº 9.514/97, caberá à VENDEDORA providenciar, quando aplicável, as averbações dos Leilões Públicos Negativos e do Termo de Quitação na matrícula do imóvel. Na hipótese de o imóvel ser comercializado na modalidade Pré-Venda, o COMPRADOR declara estar ciente de que poderão existir pendências registrais, documentais ou administrativas que não impeçam a venda, mas que deverão ser previamente regularizadas para o início do processo de escrituração. O COMPRADOR declara, ainda, ciência de que o prazo para conclusão da regularização poderá variar conforme a natureza da pendência e a localidade do imóvel. Quando a regularização for de responsabilidade da VENDEDORA, os respectivos custos serão suportados exclusivamente por ela. 11. Rescisão e Penalidades A proposta poderá ser cancelada caso o pagamento do sinal, da entrada ou do valor integral do imóvel não seja realizado no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da VENDEDORA ou conforme orientação operacional expressamente informada. Após a formalização da proposta, a compra será rescindida de pleno direito nas seguintes hipóteses: (i) inadimplemento do sinal, do preço ou de quaisquer parcelas ajustadas; (ii) não comparecimento do COMPRADOR para celebração do instrumento definitivo no prazo solicitado pela VENDEDORA; (iii) descumprimento, por ação ou omissão, de obrigação necessária à formalização da operação, inclusive envio de documentos, recolhimento de tributos, custas ou emolumentos cartorários, ou qualquer outra providência que impeça ou inviabilize a lavratura da escritura e/ou o respectivo registro. Sempre que instado pela VENDEDORA a sanar pendência ou cumprir obrigação necessária à formalização da operação, o COMPRADOR deverá fazê-lo no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sob pena de caracterização de inadimplemento. Em caso de rescisão por culpa do COMPRADOR, será aplicada multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do imóvel, podendo ainda ser retidos os valores pagos a título de honorários da Plataforma, remuneração por intermediação e Taxa de Serviço Pagimovel, quando aplicáveis, os quais possuem natureza de remuneração por serviços efetivamente prestados e não são passíveis de devolução. Eventual saldo remanescente referente exclusivamente aos valores pagos a título de preço do imóvel, após a dedução da multa e das retenções previstas neste instrumento, será devolvido ao COMPRADOR, sem correção monetária. Caso a VENDEDORA identifique, antes da assinatura definitiva, fato que impeça ou coloque em risco a regular formalização da alienação, poderá cancelar a venda e restituir exclusivamente os valores pagos a título de preço do imóvel, observadas as retenções aplicáveis, sem correção monetária ou aplicação de penalidades. Em qualquer hipótese de devolução de valores prevista neste instrumento, esta ocorrerá independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. 12. Remuneração da Plataforma e do Canal de Venda A remuneração da Plataforma de venda e/ou do canal responsável pela intermediação da operação, incluindo a Taxa de Serviço Pagimovel e a taxa de administração de recebíveis, não integra o preço do imóvel e será devida pelo COMPRADOR, conforme previsto na proposta, ata de arrematação e/ou contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, a depender da modalidade de venda realizada. O pagamento deverá ser efetuado diretamente pelo COMPRADOR à Plataforma e/ou ao canal de venda responsável, nas condições e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos. A inadimplência quanto aos honorários e taxas previstos neste item será considerada desistência motivada pelo COMPRADOR, sujeitando-o à retenção de valores a título de multa, quando aplicável, ou ao cancelamento da venda por sua iniciativa, com a aplicação das penalidades previstas nestas Considerações Importantes. 13. Pagamento do Imóvel, Parcelas e Encargos Moratórios O pagamento do preço do

imóvel, incluindo sinal, entrada e parcelas, quando aplicável, será realizado por meio de conta garantia de titularidade da PLATAFORMA (RESALE), indicada no momento da contratação. Os valores recebidos serão posteriormente repassados à VENDEDORA, conforme o fluxo operacional da operação. O COMPRADOR declara ciência de que o pagamento realizado na conta garantia indicada constitui forma válida de quitação de sua obrigação perante a VENDEDORA. Nas operações de parcelamento direto, o saldo devedor e as parcelas serão atualizados mensalmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), ou índice oficial que venha a substituí-lo. O parcelamento poderá ser contratado com ou sem juros remuneratórios, conforme expressamente indicado na proposta e no contrato. Quando houver incidência de juros remuneratórios, estes integrarão o cálculo das parcelas de acordo com a metodologia prevista no contrato. As parcelas vencerão, ordinariamente, todo dia 20 de cada mês. A primeira parcela observará prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato. Caso o primeiro vencimento ocorra após esse período, poderão ser acrescidos à primeira parcela os juros remuneratórios proporcionais aos dias excedentes, quando aplicáveis. Nas compras com parcelamento direto, incidirá taxa de administração de 1,5% (um vírgula cinco por cento) ao mês sobre o valor de cada parcela. Referida taxa é devida à PLATAFORMA, podendo ser cobrada conjuntamente com a prestação, mas constituindo obrigação autônoma do COMPRADOR. Nas vendas com pagamento parcelado, o número máximo de parcelas dependerá do valor da proposta ou do lance vencedor, conforme a modalidade de venda, observada a política comercial vigente da VENDEDORA. Para fins de enquadramento na faixa de parcelamento, será considerado o valor da proposta efetivamente apresentada pelo COMPRADOR ou, quando aplicável, o valor do lance vencedor. A plataforma poderá, por questões operacionais, disponibilizar opções de parcelamento superiores às efetivamente permitidas para determinada operação, hipótese em que prevalecerá o limite aplicável à respectiva faixa de valor da proposta ou do lance vencedor, sendo: até R$ 500.000,00, até 12 parcelas; acima de R$ 500.000,00 até R$ 1.000.000,00, até 18 parcelas; acima de R$ 1.000.000,00 até R$ 3.000.000,00, até 24 parcelas; e acima de R$ 3.000.000,00, até 36 parcelas. Nas operações parceladas, a entrada mínima será de 20% (vinte por cento). Excepcionalmente, nas operações contratadas em até 6 (seis) parcelas sem juros, a entrada mínima será de 30% (trinta por cento). 14. Representação e Legitimidade para Alienação A CNP Seguradora é a marca empresarial utilizada por sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, dentre elas Companhia de Seguros Previdência do Sul – Previsul, CNP Capitalização S.A., CNP Consórcio S.A. Administradora de Consórcios e Odonto Empresas Convênios Dentários Ltda. Conforme estrutura societária e documentos corporativos do grupo, determinadas empresas podem atuar na gestão e alienação de ativos de outras sociedades integrantes do grupo, mediante as autorizações e instrumentos de representação aplicáveis a cada operação.