Titulo do leilão: Apto - Grajau, Rio de Janeiro/RJ

Descrição Lote:

Endereço Completo
Avenida Julio Furtado, 50, Apartamento 202, Grajau, Rio de Janeiro, RJ, 20561-016

Características do Imóvel:

Descrição: Apartamento, Grajau, Ocupado. Matrícula nº 8241, 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
Tipo do Imóvel: Apartamento
Status da Ocupação: Ocupado
Aceita Visitação: nao
Dossiê: 106808700018

Área Total: 0.00m2
Composição Interna/Vagas:

Matrícula: 8241
Cartório de Registro: 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

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 8,00% a.a. + TR

Considerações Importantes:

Estas considerações estabelecem as condições aplicáveis à aquisição de imóveis com a EMGEA (VENDEDORA). 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. Condição da Venda (“Ad Corpus”) O imóvel é vendido e adquirido em caráter “ad corpus”, no estado em que se encontra, inclusive quanto à ocupação, conservação, características físicas e benfeitorias existentes, nada podendo ser reclamado pelo COMPRADOR, a qualquer tempo, em relação a tais condições, bem como quanto a eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. O COMPRADOR declara estar ciente de que as metragens, descrições e demais informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e enunciativo, cabendo-lhe a responsabilidade pela prévia verificação e validação das condições do imóvel antes da conclusão da compra. 2. Ocupação do Imóvel Quando o imóvel se encontrar ocupado, o COMPRADOR assume a responsabilidade exclusiva dos riscos, providências e custos necessárias à desocupação, bem como, de todos e quaisquer débitos pendentes de tarifas públicas e privadas, quando houver, sem prejuízo das medidas judiciais, extrajudiciais e eventuais despesas para a desocupação e regularização do imóvel. 3. Forma de Pagamento e Formalização Quando a compra for mediante pagamento: I - à vista: a Escritura Pública será lavrada apenas no Tabelião de Notas de escolha exclusiva da VENDEDORA, após a quitação integral do imóvel. II - parcelado: somente após o COMPRADOR realizar o pagamento do sinal ou entrada é que a compra será formalizada, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da

VENDEDORA. Esses pagamentos deverão ocorrer dentro de 48 horas da comunicação do aceite da proposta pela Emgea. 4. Posse do Imóvel A transmissão dos direitos de posse do imóvel está condicionada: I - pela quitação integral do preço do bem, nas compras à vista; II - pela quitação da entrada, nas compras parceladas. Confirmados esses pagamentos, o Proponente/COMPRADOR estará investido na posse do imóvel, direta ou indireta. 5. Encargos do Imóvel 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 Termo de Aceite, 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. A VENDEDORA responderá pelas obrigações acima anteriores ao pagamento do preço e/ou da entrada, que marca a investidura do COMPRADOR na posse do imóvel. Essa obrigação da VENDEDORA é limitada ao período de 5 (cinco) anos. O COMPRADOR será responsável pelo pagamento de impostos, IPTU, laudêmio, taxas condominiais e quaisquer outras taxas referentes ao imóvel, quando aplicáveis e exigíveis, a partir da investidura na posse do imóvel. 6. Estado do Imóvel e Regularizações As reformas e os reparos de qualquer origem, incluindo as benfeitorias necessárias, bem como a regularização dessas reformas e reparos perante os órgãos públicos como Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis ou INSS ficarão a cargo do COMPRADOR, uma vez que o imóvel é adquirido no estado em que se encontra, ou seja, ”ad corpus”, nada podendo ser reclamado, a qualquer tempo, quanto ao seu estado de ocupação, conservação, características físicas, estruturais, benfeitorias existentes ou eventuais vícios ou defeitos aparentes ou ocultos. Em se tratando de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na sua matrícula, do estado de uso e ocupação do solo, e quaisquer outras regularizações necessárias, todas as responsabilidades pelas providências incumbirão ao COMPRADOR, bem como as despesas decorrentes da sua regularização no cartório de registro imobiliário e órgãos competentes (Prefeitura, Incra, Receita Federal e outros) serão suportadas, exclusivamente, pelo COMPRADOR. 7. Análise Jurídica e Riscos A análise jurídica e completa do imóvel, além de dívidas relacionadas, será 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, será de responsabilidade do COMPRADOR o risco de evicção de direito, exclusivamente em razão das pendências informadas, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil. 8. Comprador Ocupante / Ex-Mutuário O COMPRADOR, que seja ex-mutuário e/ou ocupante, além de pagar o valor de venda do imóvel, deverá assumir, também, os valores relativos aos débitos do imóvel, obrigações de natureza propter rem, e despesas relativas à sua retomada, quando houver. 9. Registro do Imóvel Nas compras realizadas com pagamento à vista, após formalizada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR, no prazo de até 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. Quando a compra for efetivada mediante pagamento parcelado, após o pagamento do sinal, a compra deverá ser formalizada, conforme definição da VENDEDORA, via Escritura Pública com Cláusula de Alienação Fiduciária, ou mediante assinatura, em até cinco (05) dias, do Contrato Particular de Venda e Compra de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, com efeitos de escritura pública, conforme definição da VENDEDORA. Formalizado o contrato, o COMPRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentará a certidão da matrícula com o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis. 10.

Despesas Todas as despesas de escritura, registro, impostos e taxas serão de responsabilidade do COMPRADOR. As despesas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Imóveis competente, bem como o respectivo imposto de transmissão, taxas, custas e emolumentos em cartório, incluindo despesas relativas às certidões e/ou procurações necessárias à formalização da venda, serão de responsabilidade do COMPRADOR. 11. Rescisão Na ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas abaixo, a compra ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação: (i) inadimplemento do pagamento no prazo estabelecido no item 3 acima; (ii) o não comparecimento do COMPRADOR para a celebração do instrumento definitivo de venda e compra, em até 30 (trinta) dias, contados a partir do pagamento estabelecido no item 3 acima; A rescisão da compra e venda prevista, nos itens (i) e (ii) implicará na aplicação de multa ao COMPRADOR 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, na conta indicada pelo COMPRADOR, sem que nenhuma penalidade lhe seja aplicável. Neste caso, não haverá restituição de eventuais despesas decorrentes da transação, a exemplo de tributos, taxas, honorários, entre outros. A devolução se dará na conta de origem do recurso. No caso de o VENDEDOR identificar, antes de a 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, sem incidência de multa para ambas as partes. Neste caso, esta empresa pública devolverá ao COMPRADOR os valores por ele pagos à VENDEDORA nesta transação, relativos à aquisição do imóvel, tais como: (i) sinal, prestação ou valor total, conforme o caso; (ii) demais despesas decorrentes da compra e venda, como custas cartorárias, tributárias (impostos de transmissão como ITBI, laudêmio, entre outros de mesma natureza, se for o caso, (iii) honorários da plataforma Resale/Pagimóvel, corrigidos monetariamente pelo IPCA-IBGE, sem incidência de juros, sendo obrigatória a apresentação de todos os comprovantes dos gastos reembolsáveis pelo COMPRADOR. Ficam excluídos de restituição: (i) taxas condominiais e Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), se houver, bem como, reformas e benfeitorias de qualquer natureza realizadas no imóvel, durante o período em que o COMPRADOR esteve em posse do imóvel; (ii) eventuais custas judiciais e honorários de advogado constituído pelo COMPRADOR. A devolução se dará na conta de origem do recurso. 12. Plataforma Os honorários indicados no Contrato de Prestação de Serviços, formalizado com a prestadora de serviços, deverão ser pagos diretamente na plataforma Resale/Pagimóvel, após aprovação da proposta de compra pela VENDEDORA. 13. Vaga de Garagem A existência, titularidade, vinculação e condições de uso de eventual vaga de garagem deverão ser verificadas pelo COMPRADOR por meio da documentação do imóvel e das informações prestadas pelo condomínio. Quando a vaga de garagem estiver expressamente identificada na matrícula do imóvel, ela integrará a aquisição. Nos casos de utilização de vagas em sistema rotativo, lista de espera ou outra modalidade definida pelo condomínio, não haverá vaga determinada vinculada à unidade, aplicando-se as regras condominiais vigentes. Caso existam apenas indícios da existência de vaga de garagem, sem confirmação documental de sua vinculação ao imóvel, caberá ao COMPRADOR realizar as diligências que entender necessárias, não podendo reclamar posteriormente acerca da inexistência, localização, disponibilidade ou titularidade da vaga. Os encargos condominiais, tributários e demais despesas relacionados à utilização ou propriedade da vaga de garagem serão de responsabilidade do COMPRADOR, quando aplicáveis. 14. Ações Judiciais Como contribuição à diligência jurídica do COMPRADOR, identificamos as ações judiciais abaixo discriminada, que pode(m) envolver o proprietário do imóvel, o imóvel ou, de alguma forma, estar relacionada ou trazer consequências à alienação pretendida. É de fundamental importância a avaliação desta(s) ação(ões) judicial(ais) pelo COMPRADOR para tomada de

decisão de compra. Contudo, essa avaliação não exclui a existência de outras ações judiciais e fatos que devam ser tratados na análise jurídica e completa do imóvel, além da análise de eventuais dívidas a serem feitas pelo COMPRADOR. 15. Irrevogabilidade da Proposta A proposta, quando apresentada, terá caráter irrevogável, irretratável e intransferível após a ciência do COMPRADOR quanto ao seu aceite pela VENDEDORA. O descumprimento, pelo COMPRADOR, de quaisquer obrigações nos prazos estabelecidos poderá, a critério da VENDEDORA, resultar na desconsideração da proposta e na perda de eventuais direitos sobre o imóvel, independentemente de aviso ou notificação, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis para a satisfação de seu crédito. 16. 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.