Leilão ID: 39586
Titulo do leilão: Apto - Jd. Guanabara - Rio de Janeiro/RJ

Condições de Venda:

Normas

1 - Características do negócio

Para venda judicial: A compra de bens no Comprei é causa originária de aquisição de propriedade, portanto, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro público, salvo disposição judicial em sentido diverso. Portanto, é importante conferir se há ressalvas na decisão judicial que incluiu o bem na plataforma. A alienação de bens ocorre ad corpus, ou seja, os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, não havendo responsabilidade do Comprei ou do credor quanto a dimensões, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes.
Para venda extrajudicial: Venda sem litígio, em que o devedor ofereceu um bem para pagamento da dívida. Modalidade mais rápida e simplificada, sem resistência do devedor, que entregará o bem ao comprador desocupado. O negócio será particular, entre o comprador e o devedor/vendedor, figurando o credor como interveniente/anuente no Contrato de Compra e Venda. Nesta modalidade, o devedor/vendedor responde por todos os riscos e débitos que gravem o bem até o momento da entrega, incluindo a evicção e impugnações/exigências em registro público, ficando os posteriores a cargo do comprador.

2 - Proposta de compra

Após ativação do anúncio, uma proposta abaixo do valor da avaliação poderá virar compra se não superada em um prazo máximo de 30 dias; se igual ou superior ao valor da avaliação, efetivará a compra imediata. A proposta será feita exclusivamente na plataforma web Comprei (comprei.pgfn.gov.br). Verifique sempre se está no ambiente digital governamental. Não terá validade propostas oferecidas fora do Comprei, ainda que em plataformas de corretores ou leiloerios credenciados no programa, podendo neste último caso tais meios serem utilizados exclusivamente para fins publicitários.

3 - Pagamento

O pagamento no Comprei deverá será realizado no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a disponibilização da guia de recolhimento (o Comprei não gera boleto bancário), que poderá ser DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais) emitido na plataforma ou DJE (Guia Judicial) emitida pelo seu vendedor, a depender do caso. O Comprei não envia links de pagamento. O comprador pagará ao intermediário (leiloeiro ou corretor) deste anúncio, a título de comissão, o percentual fixado em decisão judicial ou administrativa, que será informado por ocasião da formalização da proposta (no geral, o valor será de 5% sobre o valor da compra). O valor será pago via transferência bancária, não tendo o Comprei ingerência sobre este aspecto do negócio.

4 - Venda Parcelada

Antes de concluir sua proposta, simule as condições de parcelamento, que podem variar em função das circunstâncias do negócio. Você pode também consultar o vendedor anunciante. Sendo a credora a União, o parcelamento segue o disposto na Portaria PGFN nº 3.050, de 2022. Neste caso, o valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa SELIC, calculada mensalmente a partir da

data de alienação até o mês anterior ao pagamento e de 1% (um porcento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado. Em caso de venda judicial, deverá ser registrada hipoteca em favor do credor, a qual será cancelada mediante apresentação de termo de quitação de parcelamento, quando da quitação do acordo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em 50% (cinquenta por cento) de seu valor a título de multa. O inadimplemento autoriza a promoção, em face do comprador, da execução do valor devido e multa, nos termos do art. 98, da Lei nº 8.212, de 1991.

5 - Documento de negócio

Para venda judicial, a compra é feita por meio de Auto de Alienação. Após o pagamento, o documento é emitido pelo Comprei e disponibilizado para assinatura pelo comprador e vendedor. Após, um representante do credor (no caso da União, um Procurador da Fazenda Nacional) assinará o documento e o apresentará em Juízo para homologação. Para venda extrajudicial, o credor é interveniente/anuente em Contrato de compra e venda, emitido pelo Comprei e disponibilizado para assinatura dos envolvidos no negócio. Neste caso, o pagamento ocorre após assinatura do contrato.

6 - Entrega do bem (imissão na posse) e registro da propriedade

Na venda judicial, a entrega ocorrerá após a assinatura, pelo Juiz, da Carta de Alienação. Na extrajudicial, em até 15 dias após o pagamento. O intermediário auxiliará o comprador até a conclusão do processo de venda, em especial no registro de propriedade e na efetiva entrega do bem. O comprador arcará com despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens adquiridos. No prazo de 30 dias após a imissão na posse ou recebimento do bem, o comprador deve registrar sua propriedade (e, se for o caso, a hipoteca), sob pena de invalidação do negócio. O ato deve ser feito rapidamente, para evitar problemas futuros envolvendo a manutenção do bem em nome de terceiros.

7 - Vedações ao negócio

O usuário está ciente, em conformidade com o termo de aceite do usuário, das limitações para celebração de negócio previstas no art. 890, da Lei nº 13.105, de 2015 (Código de processo civil)