

CONDIÇÕES DA VENDA DIRETA DE BENS IMÓVEIS

1. PREÇOS E CONDIÇÕES DE VENDA

1.1. Para a alienação direta do bem, poderão ser aceitas as seguintes condições de pagamento:

a) pagamento à vista;

b) pagamento do valor total mediante carta de crédito; ou

c) pagamento do valor total ou parcial com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, por meio de instituição financeira habilitada pelo FGTS.

1.1.1. Consideram-se à vista pagamentos efetuados por meio de recursos próprios em moeda nacional e em parcela única.

1.2. O interessado deverá efetuar o pagamento de sinal e princípio de pagamento no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do bem.

1.2.1. São aceitos como meio de pagamento à vista, inclusive para o pagamento do sinal de 5%:

a) a transferência bancária para a conta-corrente de titularidade da AgeRio;

b) boleto bancário e

c) cheque administrativo.

1.3. O interessado poderá optar por qualquer modalidade de pagamento indicada no subitem 1.1, sendo-lhe facultado valer-se de mais de uma modalidade para a realização do pagamento.

1.4. Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

1.5. Os imóveis da Agência são alienados no estado de conservação e ocupação em que se encontram, cabendo ao adquirente a responsabilidade pela regularização de documentação e averbação de áreas, se for o caso, bem como por sua desocupação, se for o caso.

1.6. A venda será feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para a Agência, não ensejarão a devolução de parte do preço e tampouco a complementação da área descrita.

1.7. Quando estiver desocupado, o imóvel poderá ser visitado pelos eventuais interessados em adquiri-lo, sendo as visitas acompanhadas por empregados da AgeRio.

2 DIVULGAÇÃO E ANÁLISE DAS PROPOSTAS

2.1. Deverá ser dada ampla divulgação da oferta de venda direta dos bens imóveis, no site da Agência e em portal(is) especializado(s) pelo prazo de 15 (quinze) dias úteis, durante o qual serão recepcionadas as propostas de interessados.

2.1.2 Caso não haja interessados no prazo de 15 (quinze) dias úteis mencionado no item 2.1 a AgeRio manterá os imóveis anunciados por até 6 (seis) meses, prorrogáveis por igual período.

2.2. As propostas consideradas adequadas serão classificadas com base no melhor retorno financeiro para a Agência, sendo considerado vencedor o interessado que apresentar a melhor proposta.

2.3. O interessado declarado vencedor será convocado para efetuar o pagamento do sinal no prazo de 05 (cinco) dias úteis.

2.3.1. Caso o primeiro colocado não efetue o pagamento, a AgeRio convocará o segundo colocado para a realização do mesmo procedimento e assim sucessivamente até que haja o pagamento do sinal por parte de algum dos interessados.

2.3.2. Até que haja o efetivo pagamento do sinal pelo proponente convocado, a AgeRio continuará recebendo propostas e convocando os interessados que atendam às condições de venda.

2.4. Após a confirmação do pagamento do sinal, o proponente interessado será chamado para, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período, apresentar a documentação necessária para a formalização do contrato.

2.5. A não apresentação da documentação no prazo previsto será considerada desistência e autorizará a perda das importâncias pagas a título de sinal, nos termos do artigo 418 do Código Civil.

3. IMPEDIMENTOS

3.1. Ficam impedidas de participar da venda direta prevista nesse normativo, na condição de adquirentes, as pessoas físicas ou jurídicas mencionadas no artigo 14 do Regulamento de Licitações da AgeRio, conforme transcrito abaixo:

Art. 14 – Estará impedida de participar de licitações e de ser contratada pela AgeRio a empresa:

I – Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja dirigente ou empregado da AgeRio;

II – Suspensa pela AgeRio;

III - Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou por Município, na forma do Art. 87, inc. IV da Lei nº 8.666/93 ou declarada impedida de licitar e contratar com os órgãos e entidades integrantes da Administração Pública do Estado do Rio de Janeiro, com base no Art. 7º da Lei nº 10.520/02, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

IV – Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

V – Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

VI – Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VII – Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VIII – Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

Parágrafo Primeiro – Aplica-se a vedação prevista no caput:

I – À contratação do empregado da AgeRio ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;

II – A quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:

a) Dirigente da AgeRio;

b) Empregado da AgeRio cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;

c) Governador ou Secretário de Estado do Rio de Janeiro.

III – Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a AgeRio há menos de 6 (seis) meses.

Parágrafo Segundo – As vedações contidas no caput e no Parágrafo Primeiro serão objeto de declaração.

Parágrafo Terceiro – A falsidade da declaração mencionada no Parágrafo Segundo acarretará a exclusão do licitante do certame, e rescisão contratual, sem prejuízo das sanções previstas no Art. 121 do Regulamento de Licitações da AgeRio.

4. FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

4.1. Serão exigidos do proponente interessado os seguintes documentos:

- a) documentos de qualificação jurídica previstos no subitem 5.3.7.1 do MN ADM.011;
- b) declaração de Atendimento aos Requisitos e Condições de Participação e Contratação exigidos pelo Artigo 14 do Regulamento de Licitações da AgeRio (MOD. 094);
- c) outros documentos eventualmente exigidos na decisão que aprovou a venda direta.

4.2. Estando os documentos em regularidade, o proponente será convocado para assinatura do instrumento de promessa de compra e venda ou da escritura pública de compra e venda definitiva, conforme minutas padronizadas da AgeRio.

4.2.1. A promessa de compra e venda poderá ser celebrada por instrumento particular.

4.3. Após a verificação da regularidade da documentação, o promitente comprador será chamado para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias corridos, salvo se estipulado prazo distinto aprovado pela autoridade competente, formalizar a assinatura da promessa de compra e venda ou da escritura pública definitiva de compra e venda.

4.4. No ato de lavratura da escritura pública, o comprador deverá recolher à AgeRio o complemento do preço, se houver, mediante transferência bancária, boleto bancário, cheque administrativo, apresentação de carta de crédito ou comprovação de solicitação formal do saque do FGTS, sob pena de, não o fazendo, ter a compra e venda cancelada.

4.5. A quitação dada na escritura pela AgeRio somente terá eficácia após a compensação bancária, cujo comprovante deverá ser juntado ao processo administrativo.

4.6. Na hipótese de não concretização da escritura definitiva por culpa do comprador, as importâncias já pagas anteriormente não serão devolvidas em hipótese alguma, sendo consideradas arras confirmatórias, nos termos do artigo 418 do Código Civil.

4.7. A escritura pública de compra e venda será formalizada preferencialmente na cidade do Rio de Janeiro/RJ.

4.8. Serão da responsabilidade do adquirente:

a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, tais como imposto de transmissão inter vivos e demais tributos, taxas e despesas cartorárias, bem como certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro;

b) A iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis;

c) Apresentação à AgeRio da comprovação da prenotação da Escritura Pública junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da assinatura do instrumento de compra e venda.

4.9. O comprador poderá escolher o cartório de Ofício de Notas da Comarca da Capital do Rio de Janeiro onde a escritura será lavrada, respeitando-se o teor da minuta escritura de compra e venda disponibilizada pela AgeRio. Tal escolha será comunicada por escrito à AgeRio, até 03 (três) dias antes da assinatura, que se dará preferencialmente na sede da Agência.

4.10. São de inteira responsabilidade do comprador os procedimentos relativos ao registro do título no Registro Geral de Imóveis e, bem assim, os concernentes à inscrição fiscal do imóvel, quando esta ainda não houver sido providenciada.

4.11. O comprador obriga-se a cumprir tempestivamente todas as exigências impostas pelo referido Ofício de Registro de Imóveis, apresentando à AgeRio a respectiva certidão de ônus reais, em até 03 (três) dias úteis, a contar do deferimento da transferência de propriedade.

4.12. Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o comprador deverá assumir de modo expresso na escritura os riscos correspondentes, exonerando a AgeRio de prestar garantia pela evicção.

4.13. Ressalvados os casos expressamente previstos em lei, o comprador deverá assumir de modo expresso na escritura a responsabilidade pela quitação de quaisquer débitos relativos ao(s) bem(ns) adquirido(s), independentemente do fato gerador, mesmo que lançado(s) ou cobrado(s) futuramente, em nome da Agência e de seus antecessores ou de terceiros, eximindo a AgeRio de qualquer ônus para a regularização e, caso seja necessária sua regularização antes da formalização da venda, esta deverá ser providenciada pelo comprador dentro do prazo estipulado para formalização da escritura.

4.14. Formalizada a escritura de compra e venda, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao comprador.

4.15. Na hipótese de o adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data da assinatura da

promessa de compra e venda e a data de registro da escritura pública no Cartório do Registro de Imóveis.