

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 001/2022

NORMAS E CONDIÇÕES BÁSICAS

A **AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S.A. – AgeRio**, com sede na Av. Rio Branco, nº 245, 3º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 05.940.203/0001-81, daqui por diante denominada simplesmente AgeRio, torna público para conhecimento dos interessados que realizará Leilão Público Extrajudicial, na modalidade do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", por intermédio de Leiloeiro Oficial credenciado, em conformidade com o processo administrativo nº **SEI-220009/000418/2021**, e conforme Aviso de Venda (extrato do aviso de leilão publicado na imprensa), que é parte integrante do presente Edital (Anexo I). Rege-se o presente leilão pela Lei Federal nº 9.514/1997 e, subsidiariamente, pelo Regulamento de Licitações da AgeRio, e pelas disposições legais vigentes, em especial os Decretos nº 21.981, de 19.10.32, e 22.427, de 01.02.33, e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1 – DO OBJETO E PREÇO

1.1 - Lote Único – IMÓVEL: Loja nº 38 (trinta e oito) do Edifício “FORTE DEL MARE”, situado na Avenida do Contorno, esquina com a Rua Francisco Mendes e Rua Tamoios, na cidade de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, dividido internamente em sala e banheiro, com área construída de 40,47m², à qual corresponde a fração ideal de 0,00423 do domínio útil e direto (propriedade plena) da área de terreno onde o mesmo se encontra construído, inscrita na Prefeitura Municipal de Cabo Frio sob o nº 109084-4, medindo o terreno no seu todo, as dimensões e confrontações seguintes: 39,94m de frente pela Avenida do Contorno, em linha reta até atingir a curva de concordância com o raio de 5,00m até atingir o segmento do lado esquerdo que tem frente para a Rua Francisco Mendes; lado esquerdo para a Rua Francisco Mendes, por onde mede 45,00m em linha reta contados da curva de concordância com raio de 5,00m até atingir a outra curva de concordância, também com raio de 5,00m com a esquina da Rua dos Tamoios; lado direito confrontando com terreno onde se acha construído o Edifício Praia do Forte, por onde mede 57,52m; nos fundos com a extensão de 37,00m em linha reta, com frente para a Rua dos Tamoios, até encontrar a curva de esquina com a Rua Francisco Mendes, com a área total de 2.457,67m².

1.1.1 - O lance inicial para o **1º Leilão**, a ser realizado em **14 de janeiro de 2022**, é de **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**.

1.1.2 - O lance inicial para o **2º Leilão**, a ser realizado em **28 de janeiro de 2022**, é de **R\$ 180.818,74 (cento e oitenta mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e quatro centavos)**.

1.2 – Em caso de custos com laudêmio, o Arrematante ficará exclusivamente responsável pelo pagamento.

2 – DO DIA E HORÁRIO DO LEILÃO

2.1 - Em função da pandemia de COVID-19, o 1º Leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Público Oficial **Wilkerson Machado dos Santos**, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 151, no dia **14 de janeiro de 2022 (sexta-feira)**, **a partir das 11:00 horas**, pelo site <https://machadoleiloes.com.br>.

2.2 - Em função da pandemia de COVID-19, o 2º Leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Público Oficial **Wilkerson Machado dos Santos**, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 151, no dia **28 de janeiro de 2022 (sexta-feira)**, **a partir das 11:00 horas**, pelo site <https://machadoleiloes.com.br>.

3 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 – Poderão participar do Leilão pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

3.2 – Estará impedida de participar do Leilão a empresa:

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

b) Suspensa pela AgeRio;

c) Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou por Município, na forma do Art. 14, inciso III, do Regulamento de Licitações da AgeRio 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;

d) Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

e) Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

f) 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;

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

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

3.3 – Também não poderão participar do Leilão:

a) Empresas estrangeiras que não estejam autorizadas a funcionar no país;

b) Pessoas físicas que sejam dirigentes, gerentes, sócios ou componentes do quadro da AgeRio.

c) Pessoa física ou pessoa jurídica, que tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:

I) Dirigente da AgeRio;

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

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

d) A empresa 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;

e) Pessoa física ou jurídica, declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou por Município, na forma do Art. 14, inc. III, do Regulamento de Licitações da AgeRio 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.

3.4 - No caso de grupo econômico ou financeiro, somente um dos integrantes poderá apresentar proposta de preços. Caso um interessado participe em mais de uma proposta de preços, somente será considerada válida a de maior valor, sendo as demais automaticamente rejeitadas.

3.5 - Para os efeitos do item 3.4, entende-se que fazem parte de um mesmo grupo econômico ou financeiro as empresas que tenham diretores, acionistas (com participação em mais de 5%), ou representantes legais comuns, e aqueles que dependam ou subsidiem econômica ou financeiramente a outra empresa.

3.6 – As pessoas físicas deverão apresentar ao leiloeiro, ou a pessoa designada por ele, o original ou cópia reprográfica autenticada dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade e CPF;
- b) Comprovante de residência;
- c) Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião e com poderes específicos, se for o caso;
- d) Declaração de Atendimento aos Requisitos e Condições de Participação Exigidos pelo Edital (Anexo IV).

3.7 – As pessoas jurídicas deverão apresentar ao leiloeiro ou a pessoa designada por ele, o original ou cópia reprográfica autenticada dos seguintes documentos:

- a) CPF e cédula de identidade do representante; e procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião e com poderes especiais, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo;
- b) Cédula de identidade e CPF do(s) administrador(es) que firmar(em) a escritura;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos

de eleição de seus administradores;

d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

e) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

f) A sociedade simples que não adotar um dos tipos regulados nos artigos 1.039 a 1.092, deverá mencionar, no contrato social, por força do art. 997, inciso VI, as pessoas naturais incumbidas da administração;

g) Ata da respectiva fundação, e o correspondente registro na Junta Comercial, bem como o estatuto com a ata da assembleia de aprovação, na forma do artigo 18 da Lei nº 5.764/71, em se tratando de sociedade cooperativa;

h) Declaração de Atendimento aos Requisitos e Condições de Participação Exigidos pelo Edital (Anexo IV); e

i) Declaração de Entrega de Documentos Idôneos e Originais, na forma do Anexo V.

3.8 - Para participação do Leilão o interessado deverá providenciar, obrigatoriamente, os documentos acima mencionados.

3.9 - Os documentos exigidos nos itens anteriores deverão ser apresentados no original ou em cópia reprográfica autenticada devidamente digitalizados de forma legível, e deverão ser encaminhados **exclusivamente** para o e-mail contato@machadoleiloes.com.br.

4 – DOS LANCES

4.1 - Os lances deverão ser ofertados exclusivamente por meio do *site* <https://machadoleiloes.com.br>.

4.2 – O leilão ocorrerá mediante o acesso eletrônico do interessado, na(s) data(s) e horário(s) estabelecidos no item 2.

4.3 – Os lances são realizados por meio de acesso identificado, no *site* <https://machadoleiloes.com.br>, na(s) data(s) e horário(s) estabelecidos no item 2, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido para o lote na disputa pelo leilão.

4.3.1 - O interessado em participar do leilão eletrônico deverá cadastrar-se **previamente** no *site* <https://machadoleiloes.com.br>, para anuência às regras de participação dispostas no *site* e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado também poderá contar com orientações no próprio *site* divulgado acima, na área de “Perguntas Frequentes” (<https://machadoleiloes.com.br/duvidas>), bem como poderá ter suporte em horário comercial por meio do telefone (21) 2533-7978.

4.3.2 – Os lances oferecidos no PORTAL não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, tendo em vista que a internet e o *site* do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.

4.3.3 – Ao optar por participar do leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

4.4 – O interessado que participar do leilão deverá apresentar os documentos listados nos itens 3.6 e 3.7, devendo ser apresentados na forma do item 3.9.

4.5 – Antes ou durante o período de realização dos lances, poderá o devedor fiduciante exercer o direito de preferência, cabendo ao leiloeiro a retirada imediata do lote/imóvel do leilão, fazendo constar em ata toda situação ocorrida.

4.6 – Caso o devedor fiduciante opte por exercer o Direito de Preferência, este deverá comunicar ao leiloeiro e à Comissão Permanente de Licitação da AgeRio através de e-mail licitacoes@agerio.com.br para tratativas operacionais relativas ao pagamento, informando contatos pessoais (e-mail e telefone) para comunicações posteriores, se necessário.

4.7 – O pagamento será feito diretamente à AgeRio, à vista, através de transferência bancária para a conta indicada pela AgeRio. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após a indicação da conta bancária pela AgeRio e somente após a comprovação da quitação, o imóvel será retirado do Leilão por exercício do Direito de Preferência previsto no art. 27, §2-B da Lei nº 9.514/97. Não sendo concretizado o pagamento, o imóvel seguirá no Leilão Público para conclusão de possíveis arrematações ou oferecimento em novo certame.

4.8 – Caso o devedor fiduciante não realize o pagamento após manifestar o interesse em exercer o direito de preferência, além de estar sujeito às sanções previstas na Lei e neste Edital, perderá o direito à preferência em leilão futuro envolvendo o mesmo bem.

5 – DA CONDUÇÃO DO LEILÃO

5.1 - A ordem do(s) lote(s), se houver mais de um, sempre ficará a critério do Leiloeiro.

5.2 - Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da oferta dos bens.

5.3 – Cada um dos bens será vendido a quem maior lance oferecer, desde que igual ou superior ao valor mínimo estipulado no item 1 do presente Edital.

5.4 - Fica reservado ao vendedor o direito de incluir ou excluir lotes, antes ou durante a realização do leilão, sem que isso importe qualquer direito à indenização ou reparação.

6 – CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

6.1 – O imóvel do Lote Único descrito no item 1 desse edital de leilão será ofertado para pagamento à vista, em reais; por meio de carta de crédito; ou com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

6.2 – O arrematante deve pagar o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor.

6.2.1 – O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

6.2.2 – Na hipótese do devedor fiduciante requerer a interrupção do leilão e exercer seu direito de preferência, o imóvel será excluído do leilão e não incidirá comissão do leiloeiro sobre a aquisição do imóvel realizada com fundamento no art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/97.

6.3 – O arrematante deve pagar, a título de sinal para garantia de contratação, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ofertado.

6.4 – Os pagamentos serão feitos, em moeda nacional, pela emissão de 02 (dois) cheques ou por meio de 2 (duas) Transferências Bancárias, sendo um(a) de valor correspondente à comissão do leiloeiro e o(a) outro(a) referente ao sinal.

6.4.1 – Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

6.5 – Em caso de arrematação, o arrematante receberá, por e-mail, os dados para depósitos nas contas bancárias do Leiloeiro e da AgeRio. Os depósitos deverão ser realizados no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, após a comunicação expressa para pagamento, sendo que os respectivos comprovantes deverão ser enviados para os e-mails contato@machadoleiloes.com.br e licitacoes@agerio.com.br.

6.5.1 – O arrematante deverá, ainda, encaminhar a documentação mencionada nos itens 3.6 e 3.7, conforme o caso.

6.6 – O não pagamento do sinal e da comissão do leiloeiro, bem como a não apresentação da documentação no prazo mencionado no item 6.5, implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei.

6.7 – Se o arrematante desatender às exigências previstas nos itens 3.6 e 3.7, perderá o valor correspondente à comissão do leiloeiro e ao sinal, e será convocando o licitante que ofereceu o segundo maior lance para pagamento dos valores mencionados nos itens 6.2 e 6.3.

6.8 – Os valores aplicados aos devedores fiduciantes que exercerem o direito de preferência serão os constantes no Art. 27, §§ 2-B e 3º, da Lei 9.514, excetuando apenas a comissão de leiloeiro.

7 – DA ATA DO LEILÃO

7.1 – Será elaborada a Ata do Leilão contendo o valor do lance vencedor, o valor pago e os dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

7.1.1 – Não será considerado lance vencedor o exercício do direito de preferência citado na Lei 9.514/97.

7.2 – O Termo de Arrematação, que constitui o Anexo III, é assinado pelo licitante vencedor em conjunto com o leiloeiro.

7.3 – A Ata do Leilão informará sobre a não ocorrência de lance para o(s) objeto(s) descrito(s) no item 1 do edital, se for o caso.

7.4 – O resultado oficial do leilão público será divulgado por meio de afixação da Ata do Leilão no sítio eletrônico da AgeRio.

8 – DA CONVOCAÇÃO DO ARREMATANTE E DA FORMALIZAÇÃO

8.1 – Uma vez divulgado o resultado oficial do leilão público, será o arrematante convocado, por escrito, para no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da divulgação do resultado oficial do leilão, formalizar a assinatura da Escritura de Compra e Venda.

8.1.1 – No ato de lavratura da escritura pública, o arrematante deverá recolher à AgeRio o complemento do preço, mediante transferência bancária, cheque administrativo, apresentação de carta de crédito ou comprovação de solicitação formal do saque do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, sob pena de, não o fazendo, ter a sua arrematação cancelada.

8.2 – Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

8.3 – O arrematante que não cumprir o disposto no prazo acima estipulado será considerado desistente e perderá o valor correspondente à comissão do leiloeiro e ao sinal, sendo convocando o licitante que ofereceu o segundo maior lance para pagamento dos valores mencionados nos itens 6.2 e 6.3.

8.4 – A Escritura Pública de Compra e Venda será formalizada na cidade do Rio de Janeiro/RJ ou na comarca da situação do bem objeto do leilão.

8.5 – Serão da responsabilidade do adquirente:

8.5.1 – Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, tais como impostos, taxas, laudêmos e despesas cartorárias, bem como certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro;

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

8.5.3 – 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.

8.5.3.1 – O arrematante 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.

8.6 – O comprador poderá escolher o cartório de Notas onde a escritura será lavrada, respeitando-se o teor da minuta que constitui o Anexo II deste Edital e o previsto no item 8.4 deste Edital. Tal escolha será comunicada por escrito à AgeRio, até 03 (três) dias antes da assinatura.

8.6.1 – Caso o cartório escolhido imponha alterações na minuta, estas deverão ser submetidas à apreciação prévia da AgeRio.

8.7 – 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.

8.8 – Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o arrematante assume de modo expresso os riscos correspondentes, exonerando a AgeRio e o leiloeiro de prestar garantia pela evicção. 8.9 – Ressalvados os casos expressamente previstos em lei, o arrematante assume de modo expresso a responsabilidade pela quitação de quaisquer débitos relativos ao(s) bem(ns) arrematado(s), independentemente do fato gerador, mesmo que lançado(s) ou cobrado(s) futuramente, em nome da AgeRio e de seus antecessores ou de terceiros, eximindo a AgeRio e o leiloeiro de qualquer ônus para a regularização e, caso seja necessária sua regularização antes da formalização da venda, esta deverá ser providenciada pelo arrematante dentro do prazo estipulado para formalização da escritura.

8.9 – Formalizada a Escritura de Compra e Venda, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao arrematante.

9 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

9.1 – Ao devedor fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, desde que não tenha sido arrematado no 1º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da AgeRio, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

9.2 – A não manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra.

9.3 – O devedor fiduciante, no exercício do direito de preferência, terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o envio dos dados bancários pela AgeRio para o endereço eletrônico por ele informado, para efetuar o pagamento do valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária para finalização do contrato.

10 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 - A venda será feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do(s) imóvel(is) descrito(s) nesse edital. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no(s) imóvel(is) não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para a AgeRio, não ensejarão a devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação das áreas descritas.

10.2 - Na hipótese de o(s) adquirente(s) ser(em) o(s) ocupante(s) do(s) imóvel(is), será(ão) de sua(s) responsabilidade(s) o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o(s) imóvel(is), cujo vencimento ocorra entre a data em que for declarado o vencedor e a data de registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório.

10.3 – O adquirente, seja ele o ocupante ou não, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU e/ou foro) e condominial (por cotas inadimplidas, sejam ordinárias ou extraordinárias).

10.3.1 – Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel, especialmente dívidas condominiais e tributos (IPTU e quaisquer taxas incidentes sobre o imóvel), devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente.

10.4 - Não reconhecerá a AgeRio quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o(s) arrematante(s) a transacionar(em) o(s) imóvel(is) objeto da licitação.

10.5 – Os imóveis serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

10.6 - A presente licitação poderá ser revogada por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulada, no todo ou em parte, por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiro, de acordo com o artigo 229, da Lei Estadual nº 287/79 c/c o artigo 61, §3º, do Regulamento de Licitações da AgeRio, assegurado o direito de defesa sob os motivos apresentados para a prática do ato de revogação ou anulação.

10.7 - Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e aceitação de todos os termos e condições deste “Edital de Leilão Público – Normas e Condições Básicas”, bem como às cláusulas do Termo de Adesão de Usuários disponíveis no [site https://machadoleiloes.com.br](https://machadoleiloes.com.br), isentando o leiloeiro e a AgeRio por vícios ocultos ou não no bem adquirido, renunciando, desde já, a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento das condições do leilão ou qualquer outra circunstância para pleitear devoluções ou descontos ou desistir do lote arrematado.

10.8 - O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

10.9 - O arrematante declara estar ciente de que a vendedora não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, não se responsabilizando por vícios ocultos, evicção, ou existência de impedimentos sobre o bem ora em Leilão, nos termos do artigo 443 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza referentes ao que está sendo leiloadado, exceto o que decorrer de expressa previsão legal.

10.10 – O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais problemas técnicos ocorridos pelo sistema de “web”, que impossibilite o internauta a participar do evento.

10.11 - A AgeRio prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda, por meio do endereço eletrônico licitacoes@agerio.com.br.

10.12 – Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas junto ao Leiloeiro público oficial, Wilkerson Machado dos Santos, por meio do endereço eletrônico contato@machadoleiloes.com.br.

10.13 - Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro.

11 – CONSTAM DESTE EDITAL

Anexo I - Aviso de Venda;

Anexo II - Minuta de Escritura de Compra e Venda;

Anexo III - Termo de Arrematação;

Anexo IV – Termo de Aquisição por Exercício de Direito de Preferência; e

Anexo IV - Declaração de Enquadramento nas Condições de Participação do Leilão.

Rio de Janeiro, ____ de janeiro de 2022.

GUSTAVO MADUREIRA FONSECA

Diretor

Diretoria Jurídica – DIJUR

Anexo I - AVISO DE VENDA

Edital de Leilão Público nº 001/2022

A Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. – AgeRio torna público que, em cumprimento ao previsto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, realizará Leilão Público, na modalidade "Maior Lance ou Maior Oferta", por meio do Leiloeiro Oficial Wilkerson Machado dos Santos, Jucerja nº 151, conforme segue:
Objeto: Loja nº 38 (trinta e oito) do Edifício “FORTE DEL MARE”, situado na Avenida do Contorno, esquina com a Rua Francisco Mendes e Rua Tamoios, Cabo Frio, RJ, registrado na matrícula nº 29.941, no Registro de Imóveis do 2º Ofício, 1º Distrito de Cabo Frio/RJ. Local: Em função da pandemia de COVID-19, será realizado exclusivamente na modalidade virtual, pelo site <https://machadoleiloes.com.br>. Datas: 1º Leilão: 14 de janeiro de 2022, às 11:00 horas.; 2º Leilão: 28 de janeiro de 2022, às 11:00 horas. O Edital de Leilão Público estará à disposição dos interessados até as datas dos leilões nos sites <https://machadoleiloes.com.br> e www.agerio.com.br.

Anexo II – MINUTA DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DO CONTORNO, MUNICÍPIO DE CABO FRIO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, QUE FAZEM A AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S.A. E [REDACTED], NA FORMA ABAIXO.

Saibam quantos esta pública escritura virem que no dia [REDACTED] (data) [REDACTED], perante mim, Tabelião, compareceram, de um lado, como outorgante vendedor, a Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. - AgeRio, sociedade anônima de economia mista, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco nº 245, 3º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.940.203/0001-81, neste ato representado por [REDACTED] (autoridade superior), portador da carteira de identidade nº [REDACTED], inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], tendo em vista o decidido no processo administrativo nº [REDACTED], e, do outro lado, como outorgante comprador, [REDACTED] (nome e qualificação) [REDACTED] (adiante designado simplesmente Comprador), todos juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, Tabelião, à vista dos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E, perante as testemunhas, me foi dito pelas partes o seguinte:

Cláusula Primeira: O Outorgante Vendedor é senhor e legítimo possuidor do domínio útil do imóvel situado na Avenida do Contorno, esquina com a Rua Francisco Mendes e Rua Tamoios, Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, descrito e caracterizado na matrícula nº 29.941 do 2º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro, com área construída de 40,47m² m² e respectiva fração ideal de 0,00423 do terreno.

Cláusula Segunda: O imóvel acima descrito e caracterizado foi havido por meio de consolidação da propriedade, nos termos da Lei nº 9.514/97.

Cláusula Terceira: O Comprador participou do Leilão Público nº 001/2022, do tipo maior lance ou oferta, e foi declarado vencedor.

Cláusula Quarta: Em decorrência deste fato, o Vendedor, neste ato, vende ao Comprador o imóvel descrito e caracterizado na cláusula primeira, transferindo-lhe o domínio, posse, direito e ação que até esta data teve sobre o aludido bem, pelo preço certo de R\$ _____ (por extenso), correspondente ao valor ofertado pelo Comprador no Leilão Público nº 001/2022, pagamento feito à vista por meio de (COMPLETAR INFORMAÇÕES) _____ (depósito / transferência bancária / cheque administrativo nº _____, emitido pelo Banco _____, nominal ao Vendedor, com sinal pago por meio do cheque nº _____, em razão do que o Vendedor dá ao Comprador plena, rasa e irrevogável quitação pelo preço pago.

Cláusula Quinta: A presente venda é 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 nos imóveis não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o Vendedor, nem tampouco ensejarão a devolução de parte do preço.

Cláusula Sexta: O Comprador assume, pela presente, a responsabilidade exclusiva pelo pagamento de quaisquer débitos relacionados ao imóvel, como, por exemplo, os decorrentes de tributos de qualquer espécie, de taxas condominiais ou de contribuições ou despesas outras, renunciando, de forma irretroatável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores, a título de regresso, do Vendedor.

Cláusula Sétima: Correrão por conta do Comprador todas as despesas com as taxas e emolumentos para a lavratura da escritura, registro do imóvel, tributos incidentes sobre o negócio, em especial o imposto sobre transmissão *inter vivos*, e laudêmio, quando for o caso.

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

Cláusula Nona: O imóvel é vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do Comprador a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o Comprador com as despesas decorrentes.

Cláusula Décima: Pelo Comprador foi dito que aceita esta escritura na forma como se encontra redigida, pelo que, estando satisfeito, dá ao Vendedor plena, rasa e irrevogável quitação quanto às obrigações assumidas por este (órgão ou entidade).

Cláusula Décima Primeira: É competente o foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir qualquer questão oriunda da presente escritura, renunciando as partes contratantes a qualquer outro foro.

Cláusula Décima Segunda: Foram apresentados pelas partes os seguintes documentos _____ **(entre outros, mencionar a CND e a guia comprobatória do pagamento do imposto sobre transmissão inter vivos)** _____. E assim lida e achada conforme, estando as partes de pleno acordo com o disposto neste instrumento, firmam-no na presença das duas testemunhas abaixo designadas, em _____ **(por extenso)** vias de igual teor e forma.

(Assinaturas)

Anexo III – TERMO DE ARREMATÇÃO

Eu, _____, participante do Leilão Público nº 001/2022, Preencher no caso de Pessoa Jurídica - neste ato representado por: nome, CPF e RG, portador do CPF/CNPJ nº _____, RG nº _____, expedido por _____, residente/localizada no endereço _____, **APRESENTO** à Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. – AgeRio a seguinte proposta para arrematação do imóvel abaixo relacionado, e me comprometo, em 30 (trinta) dias corridos, contados da data da divulgação do resultado oficial do leilão, a recolher à AgeRio o complemento do preço:

- a) Número do item, descrição resumida e endereço do imóvel;
- b) Valor da proposta de arrematação - _____;
- c) Valor do Sinal pago à vista - _____;
- d) Valor a complementar - _____ (À VISTA);
- e) Valor do Financiamento (limitado ao valor da carta de crédito), se for o caso - _____;
- f) Valor com utilização do FGTS, se for o caso _____.
- g) Telefones para contato _____.

DECLARO, ainda, que aceito o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para a reforma e/ou desocupação. Declaro, ainda, não ser empregado ou dirigente da AgeRio, bem como seu cônjuge e/ou companheiro, ou parente até o 2º grau. Declaro, ainda, não possuir familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de: cargo comissionado que atue na área demandante da licitação; cargo comissionado que atue na área que realiza a licitação; autoridade da AgeRio hierarquicamente superior às áreas supramencionadas.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de _____.

Assinatura do Licitante Arrematante

Assinatura do Leiloeiro

**ANEXO IV – TERMO DE AQUISIÇÃO POR EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA –
Lei 9.514/97**

Eu, _____, devedor fiduciante do contrato nº _____, referente ao imóvel situado na _____, exercendo o direito de preferência para aquisição do referido imóvel, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas (inclusive prêmios de seguro, encargos legais, tributos, e contribuições condominiais), ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito da consolidação, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, bem como ao pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel (inclusive custas e emolumentos), nos termos do §2º-B do art. 27 da Lei 9.514/97 e do edital de leilão nº__ /__, portador do CPF/CNPJ nº _____, RG nº _____, estado civil _____ e (nome do cônjuge/companheiro) _____, CPF cônjuge/companheiro nº _____, RG cônjuge/companheiro nº _____, residente/localizada no endereço _____

Apresento à Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. – AgeRio a proposta para aquisição do imóvel descrito acima, na forma abaixo:

Valor da dívida em __/__/__ para aquisição:

Telefones para contato:

Endereço eletrônico para contato:

Declaro estar exercendo meu direito de preferência como fiduciante para aquisição do referido imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, arcando ainda com todas as despesas a que dei causa (anteriores e atuais), inclusive aquelas efetuadas pelo credor fiduciário para consolidar a propriedade em seu nome.

Declaro que estou de acordo com a condição de promover (caso exista), na qualidade de fiduciante, a desistência da ação judicial por mim manejada relativa ao imóvel e/ou contrato de financiamento que deu origem à consolidação da propriedade em nome da AgeRio, arcando com todos os honorários e custas judiciais envolvidos, apresentando à AgeRio a comprovação dessa desistência até a formalização da negociação.

Declaro, ainda, que aceito o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para a reforma e/ou desocupação.

Declaro, ainda, que será de minha responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, bem como o registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório.

_____, ____ de ____ de ____.

Local e Data

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS E CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO EXIGIDOS PELO EDITAL

Eu, _____, participante do Leilão Público nº 001/2022, Preencher no caso de Pessoa Jurídica - neste ato representado por: nome, CPF e RG, portador do CPF/CNPJ nº _____, RG nº _____, expedido por _____, residente/localizada no endereço _____, **DECLARO**, sob as penas da Lei, que:

I – O administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social da Licitante NÃO é dirigente ou empregado da AgeRio;

II – A Licitante NÃO está Suspensa pela AgeRio;

III – A Licitante NÃO foi Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou por Município, na forma do Art. 14, inciso III, do Regulamento de Licitações da AgeRio 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, cujos efeitos ainda vigorem;

IV – A Licitante NÃO está constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

V – A Licitante NÃO possui administrador que seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

VI – A Licitante NÃO está 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 – A Licitante NÃO possui administrador que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VIII – A Licitante NÃO possui, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

IX – Na qualidade de participante da referida Licitação, a Licitante NÃO possui, em seus quadros de empregados, em seus quadros de diretores, em seus quadros de administradores e em seu quadro de sócios ou cotistas, empregado da AgeRio ou gerente ou superintendente ou diretor ou qualquer outro tipo de dirigente da AgeRio;

X – A Licitante, por meio de seus quadros de empregados, de administradores, de diretores e de sócios ou cotistas, NÃO possui 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.

XI – A Licitante NÃO possui proprietário, mesmo na condição de sócio, que tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a AgeRio há menos de 6 (seis) meses.

XII – A Licitante NÃO está enquadrada como grupo econômico ou financeiro, ou está enquadrada como grupo econômico ou financeiro, contudo, está participando somente com uma proposta de preços, estando válida sua participação na referida Licitação e em conformidade com os termos exigidos pelos itens 3.4 e 3.5 do supracitado edital de Licitação.

XIII – A Licitante NÃO É empresa estrangeira ou a Licitante É empresa estrangeira devidamente autorizada a funcionar no país.

XIV – A Licitante cumpre todos os requisitos, condições e exigências do referido edital de Licitação, de modo que NÃO está impedida de participar do certame.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de _____.

Assinatura do Licitante Participante do Leilão ou de seu Representante Legal

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE ENTREGA DE DOCUMENTOS IDÔNEOS E ORIGINAIS

Eu, _____, participante do Leilão Público nº 001/2022, Preencher no caso de Pessoa Jurídica - neste ato representado por: nome, CPF e RG, portador do CPF/CNPJ nº _____, RG nº _____, expedido por _____, residente/localizada no endereço _____,

DECLARO, sob as penas da Lei, que todos os documentos apresentados para sua participação no presente Leilão Público nº 001/2022 são originais e/ou cópias autenticadas, devidamente digitalizados, se constituindo em documentos verdadeiros e idôneos, respeitando-se todas as disposições do Edital de Pregão em epígrafe.

ENTIDADE

(nome da entidade com assinatura do(s) seu(s) representante(s) legal(is) com firmas reconhecidas)