

## **NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S.A. – “EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL”**

### **EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL**

NOBRE SEGURADORA DO BRASIL S.A. – EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 85.031.334/0001-85, devidamente autorizada pela SUSEP – Superintendência de Seguros Privados, nos termos da Lei nº 6.024, de 13 de março de 1974 e da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, através do Despacho Eletrônico nº 107/2024/DR1/SUSEP, torna público que procederá alienação, sob a modalidade de leilão, mediante lances on-line, através do Leiloeiro Público Oficial Sr. JONAS RYMER, matriculado na Jucesp sob o nº 1267, nas condições estabelecidas neste edital de oferta pública de alienação judicial:

**1ª Chamada:** 17/06/2024, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a avaliação de R\$ 2.986.000,00 (dois milhões novecentos e oitenta e seis mil reais), conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, I, da LFR.

**2ª Chamada:** 20/06/2024, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, II, da LFR.

**3ª Chamada:** 27/06/2024, às 12:00 horas, por valor igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da avaliação, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR.

**1. DO LEILÃO:** o leilão será eletrônico, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Jonas Rymer, no site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br).

**2. OBJETO DA ALIENAÇÃO:** Rua Vergueiro, nº 7213, Ipiranga, São Paulo - SP.

- **AVALIAÇÃO** – R\$ 2.986.000,00 (dois milhões novecentos e oitenta e seis mil reais).

- **DADOS DO IMÓVEL CONFORME O LAUDO:** - Área terreno: 261,00 m<sup>2</sup> - Área construída: 946,28m<sup>2</sup>.

- **CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL** - O imóvel encontra-se descrito e caracterizado na matrícula nº 77.246, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, registrado em nome de Nobre Seguradora do Brasil S/A, constando os seguintes gravames: 1) AV.16: Garantia de reservas técnicas à SUSEP – Superintendência de Seguros Privados. 2) AV.17: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 00219791220158160021, requerida pelo STJ – Superior Tribunal de Justiça e 4ª Vara Cível de Cascavel-PR. 3) AV.18: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10023011220165020049, requerida pelo Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 4) AV.19: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10021936820165020053, requerida pelo Juízo

Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 5) AV.20: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10022401520165020062, requerida pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 6) AV.21: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10005734120175020035, requerida pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 7) AV.22: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10007979820175020060, requerida pelo Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 8) AV.23: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10019883220165020023, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 9) AV.24: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10012620720185020082, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 10) AV.25: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 00014342020145090014, requerida pelo Juízo da 14ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR. 11) AV.26: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10020057420165020021, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 12) AV.27: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 00011329820058160001, requerida pelo Juízo da 3ª Vara Cível de Curitiba-PR. 13) AV.28: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10022084620165020050, requerida pelo Juízo da 50ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP. 14) AV.29: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10023311420165020060, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região. 15) AV.30: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 50017605320108272706, requerida pelo Juízo da 2ª Vara Cível de Araguaína-TO. 16) AV.31: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10012862220175020033, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEP de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP. 17) AV.32: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 00224113820088160001, requerida pelo Juízo da 17ª Vara Cível de Curitiba-PR. 18) AV.33: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10021911120165020082, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEP de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP. 19) AV.34: Indisponibilidade de bens determinada nos autos do processo nº 10004081020175020062, requerida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial GAEP de São Paulo-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo-SP.

- IPTU - O imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº 043.168.0002-7.

- OCUPAÇÃO – O imóvel encontra-se desocupado.

### **3. DA HABILITAÇÃO E CADASTRAMENTO:**

- 3.1** Os interessados em participar do leilão on-line deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br), e requerer a sua habilitação, com antecedência de até 72 (setenta e duas) horas, antes do horário determinado para a realização do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.
- 3.2** O interessado deverá apresentar ao se cadastrar no site do leiloeiro, os seguintes documentos:
- A. No caso de Pessoa Física: cédula de Identidade, CPF, certidão de nascimento ou certidão de Casamento (inclusive cédula de identidade e CPF de seu cônjuge), assim como o devido comprovante de residência atualizado;
  - B. No caso de pessoa jurídica: cartão de inscrição do CNPJ, assim como toda a documentação dos seus representantes legais (cédula de identidade e CPF) e todos os documentos referentes à representação (ex.: procuração, ata de eleição), devendo ainda ser fornecidas cópias autenticadas das mesmas;
  - C. Instrumento Público de Procuração: o licitante que se fizer representar por procuradores deverá apresentar o competente instrumento público de mandato original com poderes específicos para representação compra do imóvel;
  - D. Se comprador estrangeiro, além da garantia e de toda documentação indicada nos itens A e B, deverá ainda atender a todos os requisitos que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto;
  - E. Se menores de 18 anos: além de toda a documentação indicada na alínea "A", só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal.
- 3.3** A Vendedora é reservado o direito de requerer outros documentos com o fim de concretização do contrato de compra e venda.
- 3.4** Em nenhuma hipótese será escriturado o imóvel em nome de outra pessoa que não a ofertante do lance vencedor.

### **4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

- 4.1** No dia 17/06/24, às 12:00 hs, os interessados na aquisição do imóvel deverão observar o lance mínimo, por valor igual ou superior ao da avaliação de R\$ 2.986.000,00 (dois milhões novecentos e oitenta e seis mil reais), conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, I, da LFR.
- 4.2** Não havendo lance para aquisição na 1ª sessão, no dia 20/06/24, às 12:00 hs, em na 2ª sessão, deverão observar o lance mínimo, por valor igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, II, da LFR.
- 4.3** Não havendo lance para aquisição na 2ª sessão, no dia 27/06/24, às 12:00 hs, em na

3ª sessão, deverão observar o lance mínimo, por valor igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da avaliação, conforme preceitua o art. 142, § 3º-A, III, da LFR.

- 4.4 A arrematação far-se-á a vista, com o pagamento correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da arrematação, à proprietária do imóvel, Nobre Seguradora do Brasil S.A. – Em Liquidação Extrajudicial, acrescido da comissão do Leiloeiro (5% sobre o valor total da arrematação) ao Sr. Jonas Rymer, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão.
- 4.5 O arrematante receberá por e-mail os dados para depósitos na conta bancária da Vendedora e do Leiloeiro. Os depósitos do valor da comissão do Leiloeiro e do valor do sinal da arrematação do bem deverão ser realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro horas), após a comunicação expressa para pagamento e posterior envio dos comprovantes para o e-mail: [jonas@rymerleiloes.com.br](mailto:jonas@rymerleiloes.com.br) e/ou [contato@rymerleiloes.com.br](mailto:contato@rymerleiloes.com.br).
- 4.6 A ausência de liquidação financeira desses pagamentos importará na desclassificação do licitante vencedor, sendo declarado vencedor o lance apresentado anteriormente e assim sucessivamente, sem prejuízo da obrigação de indenizar a proprietária pelas perdas e danos relativos às despesas incorridas na realização do leilão, assim como a comissão do Leiloeiro.
- 4.7 O pagamento do saldo do preço será efetuado no ato da lavratura da escritura de compra e venda, por meio de cheque administrativo.

## **5. COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

- 5.1 O Comprador se obriga a efetuar, além do pagamento do preço total, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão do Leiloeiro.
- 5.2 O Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se a Vendedora desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do Comprador.

## **6. CONDIÇÕES DE VENDA DO IMÓVEL:**

- 6.1 Os lances deverão ser oferecidos em moeda corrente nacional, devendo ser obedecidas todas as condições deste Edital.
- 6.2 O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br).
- 6.3 A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, no estado de conservação em que se encontra o imóvel, não podendo o Comprador alegar

desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel.

- 6.4 A alienação será realizada livre de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, na forma do artigo 141, incisos I e II, da Lei 11.101/2005, sendo certo que a eventual existência de ações movidas em face da Nobre Seguradora do Brasil S.A. – “Em Liquidação Extrajudicial”, não constitui fato impeditivo à lavratura da escritura de compra e venda, porquanto se destinam à liquidação do pagamento de obrigações da entidade na forma da Lei Federal n.º 6.024, de 13 de março de 1974, e do Decreto-Lei n.º 73, de 21 de novembro de 1966.
- 6.5 Caberá à Vendedora a baixa de eventuais gravames, penhoras, indisponibilidades, reservas técnicas e garantia real porventura existente, a fim de que seja efetuado o devido registro da escritura de compra e venda.
- 6.6 Os débitos pendentes tais como, dívidas de Condomínio, IPTU dentre outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, que incidem sobre o imóvel serão de responsabilidade da Nobre Seguradora do Brasil S.A. – “Em Liquidação Extrajudicial”, cabendo à mesma providenciar o pagamento de eventuais encargos apurados até a data da Escritura de Compra e Venda.
- 6.7 Deverá o Comprador, previamente ao oferecimento de seu lance, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, bem como verificar o imóvel “*In loco*” e respectiva documentação imobiliária correspondente, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o afetam.
- 6.8 O Leiloeiro não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam vir a existir referentes aos bens adquiridos, tais como: divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitorias, aprovações nos órgãos fiscalizadores, condição de foreiro ou terrenos de marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço.
- 6.9 A Vendedora não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao Comprador cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário for, adotar as medidas que julgar necessárias para a expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.
- 6.10 O Comprador se obriga a regularizar o imóvel junto aos órgãos competentes, adotando, em até 30 (trinta) dias da assinatura do instrumento de Compra e Venda, todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes para que todas as taxas e impostos passem a ser lançados em seu nome.
- 6.11 A Vendedora responderá, pela evicção de direito, excetuados os casos em que ocorra expressa menção das restrições, irregularidades, neste Edital, ocasião em que o adquirente assume os riscos da aquisição nos termos do artigo 448 do Código

Civil.

6.12A posse do imóvel será transmitida ao Comprador na data em que for celebrada a Escritura de Compra e Venda.

## 7. DAS IMPUGNAÇÕES:

7.1 Poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, as quais deverão ser dirigidas à SUSEP e entregues a Sra. Liquidante, que deverá encaminhá-las no prazo de 5 (cinco) dias úteis à SUSEP, com seu parecer.

7.2 A SUSEP decidirá sobre as impugnações e, caso sejam julgadas improcedentes, autorizará a entrega dos bens ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas no Edital.

7.3 Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido.

7.4 A oferta de que trata o item 7.3 deste artigo vincula o impugnante e o terceiro ofertante como se arrematantes fossem.

7.5 Se houver mais de uma impugnação baseada no valor de venda do bem, somente terá seguimento aquela que tiver o maior valor presente entre elas.

## 8. FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA:

8.1 A Vendedora terá até 60 (sessenta) dias, após constatado o pagamento correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da arrematação, para formalização da Escritura Pública de Compra e Venda.

8.2 O contrato celebrado entre a Vendedora e o Arrematante será formalizado na cidade de São Paulo (SP), por meio de escritura pública, ficando a lavratura condicionada à apresentação do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI), correndo todos os impostos, taxas e despesas cartorárias, bem como certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro, por conta do arrematante, exceto o laudêmio, se por acaso devido, que será de responsabilidade da Vendedora.

8.3 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo Cartório de Notas, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como sendo *ad corpus*: "**as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo ad corpus, ou seja, do imóvel como um todo,**

**independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) Comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço."**

## **9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:**

- 9.1** O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos neste Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do artigo 418 do Código Civil, perdendo o arrematante em favor da Vendedora a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, assim como a comissão do Leiloeiro de 5% (cinco por cento).
- 9.2** Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos valores devidos pelo arrematante, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e das penalidades legais previstas no Código Penal Brasileiro.
- 9.3** Todos os participantes do leilão estarão sujeitos às penalidades que tratam o art. 335, do Código Penal Brasileiro, *in verbis*: "Art. 335. Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida".
- 9.4** O descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do arrematante e de seus procuradores, para participação de leilões on-line, e facultará ao Leiloeiro a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando, desde já, eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo como competente para as ações desta natureza.
- 9.5** A falta de utilização pela Vendedora ou pelo Leiloeiro de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este Edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

## **10. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

- 10.1** As certidões de ônus reais do imóvel estarão à disposição dos interessados no site [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br).

- 10.2** Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo Comprador de todas as condições estipuladas neste Edital e no site do Leiloeiro.
- 10.3** Serão da competência do Liquidante a análise e decisão dos casos omissos.
- 10.4** As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.
- 10.5** Para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente edital, que será publicado resumidamente, podendo o mesmo ser retirado na íntegra no site: [www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br).
- 10.6** Quaisquer dúvidas a respeito do presente edital deverão ser dirigidas diretamente ao Leiloeiro, Sr. JONAS RYMER, pelo telefone (21)3900-4757 ou através do e-mail [jonas@rymerleiloes.com.br](mailto:jonas@rymerleiloes.com.br) e/ou [jonasrymer01@gmail.com](mailto:jonasrymer01@gmail.com).

São Paulo, 24 de abril de 2024.

**JONAS RYMER - Leiloeiro Público**

**Jucesp nº 1267**

**[www.rymerleiloes.com.br](http://www.rymerleiloes.com.br)**

**(21) 3900-4757**