

OFERTA AO PÚBLICO DE IMÓVEL PRÓPRIO  
– REGULAMENTO –

**A REAL GRANDEZA - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL (“REALGRANDEZA”)**, entidade de previdência complementar, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o número 34.269.803/0001-68, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à Rua Mena Barreto, n. 143, CEP 22.271-100, neste ato representado por seu Diretor - Presidente, ad referendum do Conselho Deliberativo (art. 29, IX, do Estatuto Social), comunica, nos termos do art. 429 do Código Civil (Lei n.10.406/2002), que disponibiliza imóvel de sua propriedade, a seguir caracterizado, como fim específico de alienação, até o dia 31/01/2014, dentro das condições constantes deste Regulamento de Oferta ao Público (“ROP”):

**1. DO IMÓVEL OFERTADO A VENDA:**

- 1.1. Imóvel constante da Matrícula n.º 4.285 do Livro n.º 02, do Registro Geral do 10º (décimo) Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP, sito à Av. Imperatriz Leopoldina, n.º 845, bairro da Vila Leopoldina, no Município de São Paulo - SP, constituído de lote e edificação de uso não-residencial, contendo benfeitoria edificada, conforme planta e projeto arquitetônico aprovados, contendo terreno medindo 110,50m de frente, por 117m da frente aos fundos, com área de 12.750,0 m<sup>2</sup>, sendo todas as medidas aproximadas, confrontando de um lado com Carlos Evangelista e de outro lado com Nitrai Caleman e nos fundos com José Vieira.
- 1.2. Cláusula “Ad corpus”: a venda far-se-á em caráter “ad corpus” e no estado em que se encontrar o imóvel, sendo que as áreas mencionadas nas matrículas, carnês de IPTU, certidões, e outros, são meramente enunciativas (§3º do art. 500 do Código Civil). Desta forma, o interessado/adquirente comprará o imóvel como este se apresenta como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras metragens, não podendo, por conseguinte, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do bem, vedada qualquer reclamação ou pleito de abatimento/ressarcimento do preço de venda.
- 1.3. Situação do imóvel: locado para fins não-residenciais à PAES MENDONÇAS/A (“PAES MENDONÇA”), sociedade empresária, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 15.132.731/0001-68, com endereço e sede na Cidade de Salvador – Bahia, à Praça Conde dos Arcos, n. 01, CEP 40.015-120 e sublocado para NOVASOC COMERCIAL LTDA. (“NOVASOC”), sociedade empresária, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.139.761/0001-17, com sede em São Paulo-SP, à Av. Brigadeiro Luiz Antônio, n. 3.126, 2º andar, CEP 01.402-001, Jardim Paulista, detentora da posse direta do imóvel.
  - 1.3.1. O imóvel em questão é, ainda, objeto de ações judiciais de revisão de aluguel e renovação, todas com curso na Comarca do Rio de Janeiro/RJ, a saber:

- 1.3.1.1. Ação Revisional (em fase de Execução) – 1995.001.064797-5 (Período -31/07/95 a 31/10/95);
- 1.3.1.2. Ação Renovatória (em curso) – 1995.001.043232-6 (Período - 01/11/95 a 31/10/2000), e
- 1.3.1.3. Ação Renovatória (em fase de Execução) – 2000.001.056040-2 (Período -01/11/2000 a 31/10/2005).

- 1.3.2. A venda e aquisição do imóvel não ensejará a substituição processual; substituição de parte ou, muito menos, a cessão do crédito em discussão.
- 1.3.3. O contrato de locação em vigor, cujo objeto é a locação do imóvel destinado a presente oferta de venda, está disponível aos interessados no site da “REAL GRANDEZA”, [www.frg.com.br](http://www.frg.com.br).
- 1.4. Do valor de avaliação: Para fins de lance mínimo, o imóvel ofertado à alienação tem valor de R\$ 50.431.500,00 (cinquenta milhões, quatrocentos e trinta e um mil e quinhentos reais) a partir do qual serão consideradas as propostas.

## **2. DA VENDA E DA PROPOSTA:**

- 2.1. A alienação do imóvel será efetuada por meio de venda direta, podendo, para tanto, os interessados efetuarem a entrega das suas propostas diretamente na sede da “REAL GRANDEZA” ou mediante postagem pelos Correios, até o dia 31/08/2013 (data essa que se refere ao termo final para recebimento da proposta na sede da “REAL GRANDEZA”, sendo de responsabilidade e risco exclusivos da interessada a utilização dos correios, independentemente, portanto, a data de postagem).
- 2.2. Os envelopes deverão ser enviados pelos correios ou entregues em mãos (mediante recibo no local), obrigatoriamente no endereço especificado (horário comercial), contendo o assunto e o objeto na forma abaixo, sob pena de desqualificação da proposta:

**ASSUNTO: “ROP – Mat.4.285”  
PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL  
REAL GRANDEZA  
Rua Mena Barreto, n. 143 – 3º andar  
Rio de Janeiro – RJ.  
CEP 22.271-100  
A/C: André Luiz Gonçalves de Souza  
Núcleo de Aquisição**

- 2.3. Não serão considerados os documentos e propostas enviados via fax e/ou e-mail.
- 2.4. A “REAL GRANDEZA” analisará apenas a proposta formalizada por escrito e encaminhada diretamente pelo interessado comprador (ou seu representante

legal devidamente constituído) na forma dos itens 2.5 e 2.6, dentro das condições e prazos previstos neste “ROP”.

2.5. A proposta será apresentada em via única, datilografada, digitada ou em letras de forma, sem rasuras, entrelinhas ou emendas, com clareza e objetividade e com todas as páginas rubricadas e numeradas, em envelope lacrado, identificado na forma do item 2.2 supra, acompanhado de cópia autenticadas dos seguintes documentos e informações, em atenção à Lei Federal n. 9.613/98 e Instrução Normativa n. 26, de 1º de setembro de 2008, da Secretaria de Previdência Complementar (atual Superintendência Nacional de Previdência Complementar - Previc)/Ministério da Previdência Social (“MPS”) – IN 26/2008-MPS:

2.5.1. Se pessoa natural (pessoa “física”):

- a) Cédula de identidade, com indicação da natureza e número do documento de identificação, nome do órgão expedidor e data de expedição, além de indicar o nome completo, sexo, data de nascimento, naturalidade, nacionalidade, estado civil, filiação e nome do cônjuge;
- a.1) Declinar seu enquadramento, se for o caso, na condição de pessoa politicamente exposta, na forma da IN 26/2008 – MPS;
- b) Cadastro da Pessoa Física (CPF);
- c) Procuração, se o interessado se fizer representar por procurador, inclusive corretor de imóveis, e seus respectivos documentos;
- c.1) Caso o procurador venha a ser corretor de imóveis, deverá o corretor apresentar, além da procuração que lhe outorgue os poderes de representação, cópia de seu registro profissional no Conselho Profissional, cópia de sua identidade, Cadastro de Pessoa Física (CPF) e declaração de próprio punho de que está ciente de que nenhuma remuneração/comissão lhe será devida pela “REAL GRANDEZA”;
- d) Comprovante de endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, unidade da federação e código de endereçamento postal – CEP), acompanhados dos números de telefone;
- e) Documento ou declaração assinada pelo proponente, atestando a ocupação profissional.

2.5.2. Se pessoa jurídica:

- a) Contrato Social (ou Estatuto) e última alteração (se consolidada a última alteração, dispensa-se a apresentação do contrato social), acompanhadas dos documentos probantes da qualidade de administradores e/ou procuradores, bem como daqueles que comprovem a qualidade de controlador da sociedade. Os Contratos Sociais (ou Estatutos) e alterações contratuais devem ser recentes, portanto emitidos nos 30 (trinta) dias anteriores à data de entrega das propostas;
- a.1) Denominação ou razão social de pessoas jurídicas controladoras, controladas ou coligadas;
- b) Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) e NIRE (Número de Identificação do Registro Empresarial);

c) Procuração, se o interessado se fizer representar por procurador (inclusive, corretor de imóveis), e/ou ata de assembleia que nomeou os administradores/representantes legais;

c.1) Caso o procurador venha a ser corretor de imóveis, deverá o corretor apresentar, além da procuração que lhe outorgue os poderes de representação, cópia de seu registro profissional no Conselho Profissional, cópia de sua identidade, Cadastro de Pessoa Física (CPF) e declaração de próprio punho de que está ciente de que nenhuma remuneração/comissão lhe será devida pela “REAL GRANDEZA”;

d) Comprovante de endereço completo (logradouro, complemento, bairro, cidade, unidade da federação e código de endereçamento postal – CEP), acompanhados dos números de telefone;

e) Indicação da principal atividade desenvolvida.

2.5.3. Os documentos acima indicados poderão ser apresentados por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente.

2.5.4. A não apresentação de documentos ou não cumprimento de quaisquer das exigências deste item 2 importará na inabilitação do interessado.

2.5.5. Não serão aceitas propostas para o mesmo imóvel apresentadas de per si por cônjuges ou companheiros, observado o item 6.10, “a”.

2.5.6. Nos casos em que o interessado se fizer representar por procurador, deverá apresentar junto à documentação procuração pública específica, com data não anterior a 30 (trinta) dias à data de entrega das propostas.

2.6. A proposta deverá ter a concordância de pagamento de um sinal, para os fins dos itens 5 e 7 deste “ROP”, correspondente a 10% do valor ofertado pelo imóvel por ocasião da vitória do proponente interessado no certame e, como tal, será considerada para efeito de julgamento pela Comissão Julgadora ou pela Diretoria competente da “REAL GRANDEZA” (item 9.7), no prazo estipulado no item 5.2 deste ROP.

2.6.1. No corpo do documento da proposta, o proponente deve fazer menção expressa quanto à concordância na subrogação em direitos e obrigações relativos ao contrato de locação, cujo objeto é a locação do imóvel ora oferecido a venda, celebrado entre a “REAL GRANDEZA” e “PAES MENDONÇA”, sob pena da proposta ser desconsiderada.

2.6.2. Ainda no corpo da proposta, o proponente deverá fazer menção à concordância quanto à posse direta do imóvel exercida pela NOVASOC em decorrência de sublocação, sob pena da proposta ser desconsiderada.

2.7. A apresentação de proposta pelo interessado não gera nenhum compromisso de venda por parte da “REAL GRANDEZA”, que se reserva no direito de não efetivar a venda, acolhendo ou recusando a oferta por critérios próprios, que a seu juízo resguarde os interesses desta Fundação.

- 2.7.1. Sem prejuízo da prerrogativa descrita no caput, em atenção à IN 26/2008-MPS, será obrigatória a autorização prévia das alçadas superiores da “REAL GRANDEZA”, para estabelecimento de relação de negócios com “pessoa politicamente exposta”, sendo que eventual não aprovação e impedimento à concretização da venda não gerará qualquer direito ao participante e qualquer responsabilidade ou obrigação por parte da “REAL GRANDEZA”.
- 2.8. A venda objeto deste “ROP” é global, unitária e indivisível, de modo que não haverá venda de frações ideais isoladamente e eventuais propostas que não se dirijam à aquisição integral do prédio e respectivo lote (“imóvel”), descritos em 1.1, serão inabilitadas de plano.

### **3. DOS PARTICIPANTES:**

- 3.1. Poderão participar da comercialização regulada por este Edital, pessoas físicas ou jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, desde que atendam as condições previstas neste edital.
- 3.2. Não poderão figurar como interessados e concorrer no certame:
- (i) entes não personalizados (consórcios, grupos, condomínios, espólio, etc.);
  - (ii) empregado, conselheiro ou dirigente da “REAL GRANDEZA” ou de suas patrocinadoras;
  - (iii) prestador de serviço autônomo, salvo corretores de imóveis (observado o item 2.5 e seguintes);
  - (iv) membros da Comissão Julgadora; e
  - (v) a entidade ou o agente responsável pela avaliação do imóvel objeto da alienação (caso existam).

### **4. DO PREÇO DE VENDA E DAS RESPONSABILIDADES:**

- 4.1. O preço da venda será obtido a partir do valor mínimo constante do item 1.4 supra, não se admitindo, em hipótese alguma, a venda por valor inferior ao mínimo.
- 4.1.1. O preço será corrigido monetariamente, sendo que o interessado obrigará-se pelo valor atualizado à época do pagamento e não exatamente pelo valor constante de sua proposta, conforme correção determinada pelo item 5.4.
- 4.2. Será declarado vencedor o interessado que ofertar, em envelope fechado, o maior valor em relação aos demais interessados, desde que este valor seja superior a 5% do valor ofertado pela segunda maior proposta financeira apresentada em envelope fechado, na forma do item 6.5 infra, sem prejuízo da correção de que trata o item 4.1.1 supra.
- 4.3. A incidência dos tributos e taxas na venda do imóvel pautar-se-á na legislação tributária vigente, em âmbito nacional e/ou local, sendo certo que o ITBI,

despesas com a outorga da escritura e/o promessa de compra e venda, bem como o registro dos instrumentos firmados, deverão ser arcados exclusivamente pelo interessado comprador.

- 4.4. O interessado comprador reconhece que a “REAL GRANDEZA” não é responsável por qualquer obrigação além daquelas previstas no presente “ROP” e que o comprador passará a ser o único e exclusivo responsável relativamente ao imóvel adquirido/compromissado, inclusive tributos e despesas a ele pertinentes, a partir da concessão da escritura pública.

## **5. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E SANÇÕES:**

- 5.1. O pagamento será efetuado à vista, na forma disposta no item 7.3. infra.
- 5.2. Por ocasião da aceitação provisória da proposta (homologação), que será comunicada ao interessado mediante divulgação do resultado (através da rede mundial de computadores, *internet*), será exigido, como sinal e princípio de pagamento, o depósito do valor do sinal constante na proposta em até 72 (setenta e duas) horas da data da divulgação (excluído o dia da divulgação).
  - 5.2.1. Em razão da existência de sublocação em vigor, homologada e aceita a proposta (provisoriamente), ficará subordinada a homologação e aceitação à possibilidade de exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel, em mesmas condições propostas, aceitas e homologadas provisoriamente, nos termos do art. 27 e seguintes da Lei n. 8.245/91, considerando-se os valores da proposta provisoriamente aceita corrigidos monetariamente, nos termos do determinado pelo item 5.4.
  - 5.2.2. Não sendo exercido o direito de preferência na aquisição do imóvel pelo sublocatário, o imóvel será oferecido, em mesmas condições àquelas aceitas provisoriamente pela Comissão Julgadora e que fora ofertada ao sublocatário, à locatária PAES MENDONÇA, permanecendo a proposta homologada e aceita em caráter provisório e subordinado.
  - 5.2.3. Não sendo, igualmente, exercido o direito de preferência, em primeira ordem pela “NOVASOC” e em segunda ordem pela “PAES MENDONÇA”, a proposta aceita provisoriamente será considerada definitivamente aceita e homologada, eficaz para todos os fins de direito e da presente venda; sendo exercido, reputar-se-á o presente certame de venda encerrado, resolvido de pleno direito, sem qualquer direito à indenização ao participante interessado, que, entretanto, terá devolvido o sinal corrigido monetariamente pelo INPC, como descrito no item 5.2.
    - 5.2.3.1. Eventual exercício do direito de preferência, pela sublocatária (“NOVASOC”) ou pela locatária “PAES MENDONÇA”, e a resolução de pleno direito do presente negócio jurídico – “ROP”, serão comunicados ao interessado formalmente e divulgados pela rede mundial de computadores – internet, através de “Edital de Encerramento”.

- 5.2.4. O não pagamento do sinal, no prazo estipulado no item 5.2, ou do preço, no prazo estipulado no item 7.3 e seguintes, conforme for, poderá ensejar, a critério da “REAL GRANDEZA”, a resolução de pleno direito do negócio jurídico, sendo desclassificado automaticamente o então comprador inadimplente, que incorrerá nas penas contratuais e legais, sendo que, na hipótese de ter pago o sinal, o perderá, a título de multa compensatória em favor da “REAL GRANDEZA”, sem prejuízo de indenização suplementar por perdas e danos (inclusive danos morais), devida em qualquer caso.
- 5.2.5. O exercício do direito de preferência pela sublocatária exclui, em definitivo e de pleno direito, eventual direito de preferência da locatária “PAES MENDONÇA”, não passando tal direito da “PAES MENDONÇA”, então, na realidade, de expectativa de direito de preferência.
- 5.2.6. Para todos os fins deste ‘ROP’, o direito de preferência somente será considerado exercido se houver resposta formal dentro do prazo concedido (considerada a data de recebimento na “REAL GRANDEZA”, conforme item 2.1 supra) e pagamento do valor atualizado do sinal, na mesma forma que constar da proposta homologada provisoriamente, considerando-se como base da atualização a data de entrega das propostas na “REAL GRANDEZA”.
- 5.2.7. Na hipótese de ser exercido eficazmente o direito de preferência pelo interessado, mas, da compra e venda não vir a se concretizar com o pagamento do preço total e a lavratura da Escritura de Compra e Venda, a “REAL GRANDEZA” poderá, a seu critério, considerando resolvido o negócio jurídico com o proponente, oferecer novamente o imóvel, nas mesmas condições (observado, também, o item 6.11 infra), aos interessados classificados, observada a ordem de classificação e todas as regras esculpidas neste “ROP”, sendo certo que a opção de um classificado anterior excluirá a do posterior.
- 5.3. A não observância do disposto no subitem 5.1 supra implicará o não conhecimento da proposta e a sumária exclusão do certame.
- 5.4. Todos os valores envolvidos na proposta e na compra e venda serão atualizados pela variação relativa do INPC, pro rata die, acrescidos de juros de 6% (seis por cento) ao ano, até o seu efetivo pagamento, independentemente do prazo transcorrido, sendo que, à falta de tal índice, aplicar-se-á o IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, também acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano.
- 5.5. Na oportunidade em que for formalizada a compra e venda (item 7.2 infra) por meio da assinatura de Escritura de Compra e Venda do imóvel, o valor pago pelo Comprador Interessado a título de sinal, conforme disposto no subitem 5.2, constituir-se-á em parte do pagamento da operação à vista.
- 5.6. Caso a compra e venda não se concretize por evento alheio à vontade do interessado comprador, por exercício de prerrogativa da “REAL GRANDEZA”, inclusive em caso de não aprovação pela alçada superior da “REAL

GRANDEZA”, em hipótese de interessado considerado “pessoa politicamente exposta”, ou por fato para o qual a “REAL GRANDEZA” não concorra, o negócio reputar-se-á resolvido, de pleno direito, e o valor nominal pago a título de sinal será devolvido, devidamente corrigido, sem incidência de juros, multa e/ou quaisquer perdas e danos.

- 5.7. O descumprimento de qualquer obrigação por parte do interessado comprador facultará à “REAL GRANDEZA” buscar a resolução do contrato, mediante notificação na forma da lei, ou, a sua escolha e livre critério, a execução forçada da obrigação ou do contrato como um todo, ressalvada, em ambas, a cobrança dos créditos e de indenização por perdas e danos e das sanções penais.
- 5.7.1. No caso de atraso no pagamento, este será acrescido de multa de mora de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração pro rata die, bem como com a incidência de atualização monetária de acordo com a variação relativa do INPC, ocorrida entre o atraso até a data do efetivo pagamento.

## **6. DA ABERTURA DAS PROPOSTAS E DO JULGAMENTO:**

- 6.1. A “REAL GRANDEZA” procederá a abertura dos envelopes contendo as propostas para o(s) imóvel(is) objeto do presente regulamento em reunião fechada, onde serão facultadas a presença e acompanhamento de todo o processo pelas pessoas físicas ou jurídicas que apresentaram as propostas, sendo facultada a presença de um único representante por proponente, desde que devidamente identificado e/ou autorizado por instrumentos públicos e assim requerido à Comissão Julgadora e/ou Diretoria competente, com antecedência mínima de 01(um) dia útil.
- 6.2. A reunião para abertura de propostas será designada por meio do site da “REAL GRANDEZA”, .
- 6.3. Poderão ocorrer várias reuniões, em função do número de propostas recebidas, da complexidade das propostas e a critério e conveniência da “REAL GRANDEZA”.
- 6.4. A “REAL GRANDEZA” terá ampla liberdade para decidir qual a melhor proposta e para declará-la vencedora, resguardando-se a fonte o sigilo dessa decisão. Poderá, assim, recusar a(s) proposta(s) que, eventualmente, deixar de atender aos seus interesses, ainda que enquadradas nas condições gerais do “ROP”.
- 6.5. A proposta vencedora, em conformidade com o item 4.2, será previamente e provisoriamente homologada pela Comissão Julgadora e/ou Diretoria, e, ato contínuo, divulgada no endereço eletrônico na rede mundial de computadores ([www.frg.com.br](http://www.frg.com.br)).
- 6.5.1. Caso a diferença entre a maior proposta financeira e a segunda maior proposta ofertada e constante dos envelopes seja igual ou inferior a 5%, será

imediatamente instaurado um Leilão viva-voz, franqueando a quaisquer dos proponentes presente, desde que habilitado por procuração específica para esta finalidade, a oportunidade de melhorar suas propostas no quesito preço, de modo oral e imediato em lances sucessivos a serem efetuados pelos participantes interessados.

- 6.5.2. Se houver empate entre os maiores valores contidos nos envelopes, o Leilão terá continuidade por lances sucessivos efetuados em viva-voz.
- 6.5.3. No Leilão a viva-voz a critério da Comissão julgadora ou da Diretoria competente da REAL GRANDEZA, poderão ser fixados valores mínimos a serem ofertados pelos interessados entre um e outro lance.
- 6.5.4. Será declarada pela Comissão Julgadora como a proposta vencedora do Leilão a viva-voz, o lance de maior preço quando cessarem os lances pelos proponentes presentes.
- 6.5.5. Havendo empate entre as propostas de maior valor apresentadas nos envelopes, e não sendo efetuados lances a viva-voz a critério dos interessados, o interessado vencedor será definido através de sorteio, promovido pela Comissão Julgadora ou pela Diretoria competente da REAL GRANDEZA.
- 6.5.6. A proposta vencedora será homologada provisoriamente, tendo em vista que há a obrigatoriedade de ser oferecido o imóvel em direito de preferência à sublocatária NOVASOC” e à locatária PAES MENDONÇA, de modo que a proposta só será homologada em definitivo, depois de decorrido o prazo legal (30 – trinta – dias) para manifestação da sublocatária e da locatária, contados do recebimento de cada notificação.
- 6.5.7. A “REAL GRANDEZA” fará constar do “Edital de Homologação Provisória” a informação acerca da expedição de notificação extrajudicial ao sublocatário e ao locatário do imóvel, para fins de exercício do direito de preferência.
- 6.5.8. Não exercida a prerrogativa pela “NOVASOC” ou pela PAES “MENDONÇA”, a “REAL GRANDEZA” expedirá “Edital” para tornar públicos esses fatos inerentes ao certame.
- 6.5.9. Decorrido o prazo legal do item 6.5.6 c/c 6.5.8, observar-se-á o contido no item 7 deste “ROP”.
- 6.5.10. O sorteio descrito em 6.5.5 supra será realizado pela Comissão Julgadora ou pela Diretoria competente da “REAL GRANDEZA”.
- 6.6. Ao término de cada reunião relativa à abertura das propostas ou julgamento será sempre elaborada ata descritiva de todo o ocorrido, à qual serão anexados todos os documentos tratados durante o evento, que deverá ser assinada por todos os presentes. A ata e seus anexos ficarão à disposição dos proponentes (interessados compradores) e órgãos fiscalizadores da “REAL GRANDEZA”,

em sua sede. 6.7. A data de realização das reuniões será divulgada previamente no endereço eletrônico da “REAL GRANDEZA” ([www.frg.com.br](http://www.frg.com.br)).

- 6.8. A “REAL GRANDEZA”, em hipótese alguma, arcará com os custos de deslocamento dos interessados compradores (ou de seus prepostos) para participação das reuniões.
- 6.9. A proposta é irretratável, irrevogável e obriga o proponente e seus sucessores.
- 6.10. O interessado comprador terá a sua proposta desclassificada quando:
  - a) Apresentar mais de uma proposta para o imóvel. No caso de cônjuges, estes não poderão participar com propostas distintas para o imóvel, ocasião em que ambas serão desclassificadas;
  - b) Ofertar valor inferior ao valor mínimo estabelecido para o imóvel;
  - c) Condicionar sua proposta ou quaisquer outras condições não previstas no “ROP”;
  - d) Apresentar divergências de número, dados ou valores, bem como conter rasuras ou emendas;
  - e) Não observar as demais condições e obrigações estabelecidas neste “ROP”, inclusive no que toca à documentação descrita e requisitos dos itens 2.5, 2.6 e respectivos subitens;
  - f) Não realizar o pagamento do sinal (item 5.2 supra) ou preço (item 7.3.1 infra);
  - g) Em sendo “pessoa politicamente exposta”, o negócio jurídico não receber a autorização prévia das alçadas superiores da “REAL GRANDEZA” ou se façam presentes hipóteses do artigo 1º da Lei n. 9.613/98.
- 6.11. Sem prejuízo de outras disposições deste “ROP”, se não efetuar o valor do sinal ou dos pagamentos a seu cargo - na forma do “ROP”, ou, ainda, pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, a venda poderá ser transferida, a critério da “REAL GRANDEZA”, sucessivamente, aos interessados remanescentes, obedecida a ordem de classificação, que serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço, propostas pelo primeiro classificado.

## **7. DA ACEITAÇÃO DA PROPOSTA E DA FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO:**

- 7.1. Após a homologação provisória do resultado e sua publicação na forma do item 6.5 supra (“Edital de Homologação Provisória”), será cumprido o rito de oferta do imóvel para aquisição em mesmas condições à “NOVASOC” e ao locatário, conforme o caso, ficando o presente “ROP” e certame suspensos até a recusa ou renúncia formal ao direito de preferência, senão, até o final do prazo decadencial de 30 (trinta) dias da notificação – prazo para exercício do direito de preferência.
- 7.2. Decorrido o prazo legal de exercício do direito de preferência ou recusado/renunciado formalmente pelo sublocatário e pela locatária, a proposta reputar-se-á aceita e o resultado será definitivamente homologado, com nova

publicação (“Edital de Homologação Definitiva”), devendo ser o negócio jurídico formalizado mediante lavratura de escritura pública de compra e venda, perante o cartório competente.

- 7.3. Da data da divulgação do resultado final na forma do item 7.2, iniciará para o vencedor o prazo abaixo, independente das demais obrigações desse “ROP”, para as seguintes providências:
  - 7.3.1. Em 10 (dez) dias, assinatura de Contrato de Promessa Compra e Venda elaborado pela “REAL GRANDEZA”, e realização do pagamento correspondente, à vista, compensada a parcela antecipada a título de entrada/sinal, mediante transferência eletrônica bancária ou cheque administrativo, e, então, 30 (trinta) dias, para assinar, no cartório, a escritura de compra e venda do imóvel, cuja minuta também será elaborada pela “REAL GRANDEZA”, correndo todas as despesas para a lavratura e registro por conta do adquirente/vencedor.
  - 7.3.2. Lavrada a escritura pública de compra e venda, da qual o presente “ROP” será parte integrante, o adquirente/vencedor obriga-se a levar a escritura a registro, no prazo de 5 (cinco) dias contados da lavratura, sob pena de ser compelido a fazê-lo judicialmente;
  - 7.3.3. O não pagamento do preço à vista, na forma do item 7.3.1., no tempo previsto, acarretará a incidência de multa moratória, juros e correção monetária, conforme item 5.7.1, além de franquear à “REAL GRANDEZA” considerar resolvido o negócio jurídico, de pleno direito.
- 7.4. A entrega das chaves e a consequente imissão na posse do imóvel dar-se-á no ato da assinatura/outorga da escritura definitiva de compra e venda, observado, conforme o caso, o disposto no item 7.4.1.
  - 7.4.1. Caso se trate de aquisição por terceiros, isto é, por aqueles que não possuem direito de preferência na aquisição, a imissão na posse dar-se-á de forma indireta, apenas, mediante sub-rogação na posição contratual e/ou legal da “REAL GRANDEZA”, por se tratar de imóvel ocupado (item 1.3 supra), sendo a única responsável perante a ocupante o(a) adquirente.

## **8. DA VISITA AO IMÓVEL:**

- 8.1. O Comprador Interessado, antes de apresentar sua proposta formal de compra, poderá visitar e inspecionar o imóvel, para inteirar-se das condições e do estado em que se encontra, bem como da sua utilização e ocupação, podendo recorrer pessoalmente à “REAL GRANDEZA”, no endereço especificado no item 2.2 ou por meio de telefone especificado no item 9.17, para obter maiores informações. A visitação far-se-á mediante agendamento prévio, em especial atenção ao fato de estar o imóvel ocupado (item 1.3 supra).

## **9. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

- 9.1. A apresentação de proposta caracteriza a plena e irrestrita aceitação, pelos proponentes (interessados compradores), de todos os termos e condições deste “ROP”, sendo que os interessados reconhecem e declaram que, ao aceitarem participar do certame, a rejeição da proposta não constituirá motivo para que o(s) interessado(s) pleiteie(m) perdas e danos ou qualquer outro motivo que tiver lastreado a decisão da “REAL GRANDEZA”, tampouco poderão alegar desinformação ou desconhecimento de qualquer regra ou procedimento.
- 9.2. O interessado comprador deverá se certificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, às quais estará obrigado a respeitar por força da compra do imóvel, bem como deverá se certificar das condições de ocupação e posse do imóvel, existência de fundo de comércio ou estabelecimento empresarial, sob sua conta e risco.
- 9.3. Serão de responsabilidade do interessado (proponente) todas as despesas a qualquer título, causa e tempo, decorrentes da elaboração da proposta objeto do presente “ROP” e participação no certame.
- 9.4. Nos termos do artigo 429, parágrafo único, do Código Civil, é possível a revogação desta Oferta ao Público pelas mesmas vias em que está sendo divulgado (ou seja, pela divulgação na internet, através do sítio [www.frg.com.br](http://www.frg.com.br)), de modo que poderá a “REAL GRANDEZA”, ao seu critério e oportunidade, anular, no todo ou em parte, ou suspender, até a véspera do dia marcado para abertura das propostas, o presente “ROP”, sem que caiba aos interessados proponentes qualquer direito à indenização, reembolso ou compensação de qualquer natureza, mediante simples aviso.
  - 9.4.1. Também não existirá qualquer direito à indenização ou à venda do imóvel ao participante do certame, caso se trate de impossibilidade advinda de decisão tomada pelo Conselho Deliberativo da “REAL GRANDEZA”.
- 9.5. Os casos omissos serão dirimidos pela FRG e analisados à luz da legislação civil em vigor, especialmente, do Código Civil.
- 9.6. Dúvidas remanescentes à leitura deste “ROP” poderão ser esclarecidas, desde que sejam encaminhadas por escrito, mencionando o número desta Oferta ao Público e encaminhadas à Comissão Julgadora eventualmente instituída ou à Direção competente, até às 18 horas do 5º (quinto) dia útil que anteceder ao termo final de apresentação das propostas.
- 9.7. A designação de Comissão Julgadora ou a indicação da Diretoria que irá responder pelo certame se farão juntamente com a divulgação do presente “ROP”, pelo mesmo modo e periodicidade, observado o disposto no Estatuto Social da “REAL GRANDEZA”, art. 40, inciso II.

- 9.8. As informações relativas a procedimentos que não estejam descritos no presente “ROP” constarão da nota que divulgar o resultado, que explicitará, inclusive, a ordem de classificação dos interessados no certame. 9.9. Fica vedado ao interessado (proponente), por si ou por terceiros, direta ou indiretamente, durante o certame (prazo que se inicia com a divulgação da oferta), o contato direto com outras áreas da “REAL GRANDEZA”, no que se refere a quaisquer esclarecimentos relativos a este processo.
- 9.10. A presente Oferta Pública é válida, se não revogada ou suspensa, até o termo final de apresentação das propostas, caso não sejam apresentadas propostas, e, caso sejam, até a assinatura da escritura definitiva.
- 9.11. A “REAL GRANDEZA” reserva-se o direito de emitir aditamentos, rever, emendar, modificar ou corrigir quaisquer das partes, termos ou condições do presente “ROP”.
- 9.12. O interessado, caso tome conhecimento de algum impedimento aos participantes ou de algo que os torne inábeis ao certame, poderá realizar comunicação formal à Comissão Julgadora ou Diretoria responsável, que tomará as providências cabíveis.
- 9.13. As propostas e os direitos decorrentes do presente “ROP” são intransferíveis e inegociáveis, não sendo oponente à “REAL GRANDEZA” nenhuma eventual cessão ou nenhum eventual negócio jurídico, de qual cunho for (contratual, societário, etc.), tendente a transferir os direitos inerentes à proposta apresentada, sem prejuízo do constante em 6.9, quando se tratar de pessoa “física”.
- 9.14. Considerando a imposição legal contida na Lei n. 9.613/98 e IN 26/2008-MPS, oponente à “REAL GRANDEZA” – art. 9º, parágrafo único, inciso II da Lei citada – no sentido de reprimir crimes de lavagem de dinheiro e financiamento ao terrorismo, a “REAL GRANDEZA” observará rigorosamente os ditames e procedimentos legais e normativos em questão e promoverá, por consequência, na mais estrita boa-fé, todos os registros, cadastros e comunicações de estilo aos órgãos competentes (“COAF” e “PREVIC”, Conselho de Controle de Atividades Financeiras e Secretaria Superintendência Nacional de Previdência Complementar, respectivamente).
- 9.15. A escritura pública de compra e venda será lavrada em Registro de Notas da Comarca do Rio de Janeiro-RJ de escolha exclusiva da “REAL GRANDEZA”, a partir de minuta elaborada pela “REAL GRANDEZA”, de acordo com o presente “ROP” e com a legislação em vigor, sendo que a apresentação de proposta implica aceitação irrevogável e irretroatável pelo participante também aos termos da escritura.
- 9.16. A “REAL GRANDEZA” não é e não será responsável, em qualquer hipótese, por pagamento de qualquer despesa, honorários ou comissão, de qualquer profissional, autônomo ou não, ou de pessoa jurídica especializada (tais como, mas sem se limitar, advogados, engenheiros avaliadores, corretores, agentes,

representantes comerciais, auditores, etc.), contratada(os) pelos interessados para fazerem parte do certame ou para formulação de suas propostas.

- 9.17. Maiores informações sobre o imóvel e agendamento de visita técnica, bem como condições de venda poderão ser obtidas por meio do site da “REAL GRANDEZA” – [www.frg.com.br](http://www.frg.com.br) – ou pelo telefone (21) 2528.6746, sendo necessário tratar com o Sr. André Luiz Gonçalves de Souza, o qual é o responsável pelo processo de venda do imóvel.

## **10. DO FORO COMPETENTE:**

- 10.1. O foro competente para conhecer e dirimir eventuais dúvidas decorrentes desta Oferta ao Público de Imóvel Próprio é o do Estado do Rio de Janeiro, Comarca do Rio de Janeiro, renunciando os envolvidos a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.