

## EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

### Leilão Eletrônico.

**LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial**, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DO NORTE E NORDESTE DE SANTA CATARIANA - SICREDI NORTE SC**, inscrita no CNPJ sob nº 02.843.443/0001-70, promoverá a venda em Leilão dos imóveis abaixo descritos, na modalidade “**ELETRÔNICO**”, mediante o recebimento de lances através do site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br), na data e hora abaixo indicadas.

**Data do Leilão:** 05/06/2023, segunda-feira, às 10h00min.

**Local da realização dos leilões on-line:** [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).

### DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

**Lote 01 - Araquari/SC. Bairro Volta Redonda** (lançado em cadastro imobiliário). Rua Affonso Eugênio Welter (área 003). Ter. c/ 506,29m². Mat. 7.847 do RI Local. **Obs.:** Bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Imóvel pendente de delimitação física com imóveis vizinhos. Caberá ao comprador eventual individualização física do imóvel. **Débitos aproximados de IPTU de R\$ 1.000,00, por conta do arrematante.** Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lance inicial:** R\$ 140.000,00

**Lote 2 - Jaraguá do Sul/SC. Bairro Nova Brasília.** Rua 219 - José Maria Gomes, 22. Coral Gables Residence. Ap. 303 (3º pav.) c/ 1 vaga de garagem, 28. Áreas totais: Ap: Área priv: 118,0000m² e fração ideal de 0,0308. Vaga: Priv. 29,300m² e fração ideal de 0,0076. Mat. 93.189(ap.) e 93.234(vaga) do RI Local. **Obs.:** O vendedor tomou conhecimento da seguinte ação judicial: Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0303327-30.2017.8.24.0036, em trâmite na Vara Regional de Direito Bancário de Jaraguá do Sul/SC. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do edital. **Débitos aproximados de IPTU de R\$ 5.000,00, por conta do arrematante.** Eventual desocupação por conta do comprador. Desocupados.

**Lance inicial:** R\$ 585.000,00

**Lote 3 - Araquari/SC. Bairro Volta Redonda (lançado em cadastro imobiliário).** Rua Affonso Eugênio Welter (lançada em cadastro imobiliário) (área 002). Ter. c/ 870,00m². Mat. 7.846 do RI Local. **Obs.** Caberá ao comprador, verificar eventual instituição de servidão de passagem visto que o terreno é encravado com acesso por uma rua apenas projetada, assim como, eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno. Regularizações e encargos correrão por conta do comprador. **Débitos aproximados de IPTU de R\$ 1.000,00, por conta do arrematante.** Ocupado.  
**Lance inicial:** R\$ 225.000,00.

**Lote 4 - Jaraguá do Sul/SC. Bairro Nereu Ramos.** Rua 250 – Carlos Hardt (lançada em cadastro imobiliário Rua Edmundo Koch). Ter. c/ 25.000,00m². Mat. 64.853 do RI Local. **Obs.:** Conforme consta no preâmbulo da matrícula o terreno é gravado por uma faixa “*non aedificandi*” de 15,00m a partir da faixa de domínio da BR 280- Rod. Fed. Prefeito Engbert Oechler. Imóvel pendente de delimitação física com imóveis vizinhos. Atual denominação da rua de localização do imóvel pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da denominação da rua apurada no local com a lançada no cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Caberá ao comprador, também, eventual individualização física do imóvel com os imóveis limítrofes, os quais não integram a presente venda e a responsabilidade de eventual levantamento topográfico. **Débitos aproximados de IPTU de R\$ 8.500,00, por conta do arrematante.** Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.  
**Lance inicial:** R\$ 2.950.000,00

**Lote 5 - Joinville/SC. Bairro Santa Catarina.** Rua Santa Catarina, 4658 (in loco). Casa. Áreas totais: const. estimada 178,82m² (in loco) e ter. 3.612,00m². Mat. 729 do 2ºRI Local. **Obs.:** Construção não averbada no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário, correrão por conta do comprador. Caberá ao comprador verificar a real destinação do imóvel, se residencial ou comercial. Ocupada.  
**Lance inicial:** R\$ 680.000,00

**Lote 6 - Joinville/SC. Bairro Bucarein (in loco).** Rua Maranhão, 102. Ter. c/ 508,00m². Mat. 43.971 do 3º RI Local. **Obs.:** Denominação do bairro e numeração predial (lançados em ITBI), pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual demolição pendente de averbação (vide AV.1), bem como divergência das áreas de terreno e construída que vierem a ser apuradas no local, correrão por conta do comprador. A vendedora providenciará, sem prazo determinado, a baixa dos gravames constantes no R.9 (penhora) e R.12 (sequestro) da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.  
**Lance inicial:** R\$ 441.000,00

**Lote 7 - Joinville/SC. Bairro América.** Rua Benjamin Constant, 275. Cond. Resid. John Kennedy. Ap. 302 (2º and. ou 3º pav.) (tipo 02) c/ 1 vaga, 15. Áreas priv. 92,00m² (ap.) e 10,80m² (vaga) e fração ideal de 6,0225% (ap.) e 0,3675% (vaga). Mat. 133.520 (ap.) e 133.545 (vaga) do 1º RI Local. **Obs.:** Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lance inicial:** R\$ 435.000,00

**Lote 8 - Joinville/SC. Bairro Nova Brasília (lançado em cadastro imobiliário).** Rua Minas Gerais (lançado em cadastro imobiliário). Ter. c/ 16.392,50m². Mat. 17.759 do 2º RI Local. **Obs.** Denominação do Bairro e logradouro pendentes de averbação no RI. Caberá ao comprador, verificar eventual instituição de servidão de passagem, bem como a condição de terreno encravado com eventual necessidade de arruamento, assim como, levantamento topográfico do terreno. Regularizações e encargos correrão por conta do comprador. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lance inicial:** R\$ 465.000,00

**Lote 9 - Jaraguá do Sul/SC. Bairro Vieira.** Rua Guilherme Koehler, 155 (in loco), (Lt. 67). Ter. c/ 450m². Mat. 28.232 do RI Local. **Obs.:** Número predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída que vier a ser apurada no local correrão por conta do comprador. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual numeração predial pendente de averbação, bem como separação física do imóvel vizinho, correrão por conta do comprador. A vendedora providenciará, sem prazo determinado, a baixa das averbações premonitórias AV.7 e AV.8 constantes na citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lance inicial:** R\$ 178.000,00

**Lote 10 - Jaraguá do Sul/SC. Bairro Vieira.** Rua Guilherme Koehler, 155 (in loco), (Lt. 68). Ter. c/ 450m². Mat. 27.577 do RI Local. **Obs.:** Número predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída que vier a ser apurada no local, correrão por conta do comprador. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual numeração predial pendente de averbação, bem como separação física do imóvel vizinho, correrão por conta do comprador. A vendedora providenciará, sem prazo determinado, a baixa dos gravames R.7 (penhora), AV.8 e AV.9 (premonitórias) constantes na citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lance inicial:** R\$ 210.000,00

**Lote 11 - São Bento do Sul/SC. Bairro Centro.** Est. Humboldt (Lts. Coloniais S.B. 759 e 760). Ter. c/ 614.300,00m². Mat. 235 do RI Local. **Obs.:** Terreno em declive, com acesso pela Rodovia BR 280. Atual denominação do logradouro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. A responsabilidade de eventual demarcação física do imóvel e georreferenciamento por conta do comprador. Caberá ao comprador, verificar junto ao órgão competente a totalidade da área destinada a preservação ambiental permanente, bem como eventuais restrições de obras de movimentação de terras. O vendedor providenciará, sem prazo determinado, a alteração da denominação social. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lance inicial:** R\$ 670.000,00

**Lote 12 - Joinville/SC.** Bairro Floresta. Rua Antônio Ramos Alvim, 815. Prédio. Áreas totais: const. 368,19m² e ter. 590,15m². Mat. 6.092 do 2º RI Local. **Obs.: Débitos aproximados de IPTU de R\$ 3.000,00, por conta do arrematante.** Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lance inicial:** R\$ 660.000,00

### **CONDIÇÕES DE VENDA**

#### **I – DO LEILÃO:**

O Leilão é regido pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33, e por este Edital. Será realizado na modalidade **“ELETRÔNICO”**, mediante o recebimento de lances através do site **www.pestanaleiloes.com.br**, pela Leiloeira Pública Oficial Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS nº 168/00.

**Para participação, o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.pestanaleiloes.com.br.**

Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do vendedor, noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(à) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

#### **II – DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:**

O(A) interessado(a), obrigatoriamente, deverá fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: **a) se pessoa física:** documentos de identificação (CPF/MF, RG/RNE ou CNH), inclusive do cônjuge/companheiro(a), Certidão de Nascimento e/ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, de acordo com o regime de bens, comprovante de residência, comprovante de permanência legal e definitiva no País, na hipótese de estrangeiro,

procuração, quando representado por terceiros, etc.; e, **b) se pessoa jurídica**: atos constitutivos da sociedade empresarial, inclusive a última alteração, ata de eleição de diretoria, havendo, documentos de identificação do(s) sócio(s) administrador(es), cartão do CNPJ/MF, comprovante de endereço, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet), procuração, quando representado por terceiros, etc. Os documentos, não havendo exigência contrária, poderão ser apresentados em cópia reprográfica. À Leiloeira é reservado o direito de solicitar outros documentos ou informações que entender necessários, podendo ser em via original ou cópia autenticada. Documentos formados por dois lados, deverão ser digitalizados e apresentados (upload junto à plataforma) a frente e o verso, evitando a reprovação do cadastro.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros, por sua vez, somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal; no caso de imóveis rurais, nos termos da Lei nº Federal nº 5.709/71 e suas alterações.

Empresário Individual não poderá dar lances e arrematar no Leilão, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade presencial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoal natural, munida de RG/RNE e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978).

As pessoas sujeitas a curatela (interdição civil), somente poderão adquirir imóveis através de pedido formalizado por seu(ua) curador(a) ao Juiz de Direito competente, que emitirá autorização judicial, constando no requerimento do(a) curador(a) os motivos que justificam a compra, conforme disposto nos artigos 1.774 e 1.781 c/c 1.747, inciso III, 1.748, inciso III e parte final do §1º do art. 1.753, todos do Código Civil de 2002.

### **III – DA PARTICIPAÇÃO SOMENTE VIA INTERNET:**

Serão aceitos lances via internet, com participação *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Sra. Leiloeira, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. O(A) interessado(a) ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação do leilão eletrônico, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira Oficial, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br) para obtenção de “login” e “senha”, os quais validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel ou Ata e Termo de Aquisição de Imóvel (com força de promessa de compra e venda),



Escritura Pública, Instrumento Particular e Contrato de Financiamento Imobiliário, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira Oficial, não sendo permitido a formalização de cessões de direito ou transferência da propriedade em nome de terceiros. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo(a) arrematante/comprador(a) por meio de transferência eletrônica oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pela equipe da Sra. Leiloeira, se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque e PIX. Os lances oferecidos somente *on-line* não garantem direitos ao(à) proponente arrematante em caso de recusa da Leiloeira Oficial ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

#### **IV – DO ENVIO DE LANCES *ON-LINE*:**

Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site da Sra. Leiloeira, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá prorrogação por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

#### **V – DOS IMÓVEIS:**

A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme a(s) matrícula(s) imobiliária(s) – documento oficial, sendo que caberá ao(à) interessado(a) a verificação do estado atual do(s) bem(ns) “in loco”, inclusive modificações, construções/demolições e ocupações existentes.

Fica à disposição dos interessados, no site da Sra. Leiloeira, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias.

O(s) imóvel(i)s será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas, descrições e localização mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles expressamente referidos na descrição de cada imóvel (vide observações).

No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da transferência da posse ao(à) comprador(a), os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela vendedora. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Geral de Preços – IGP-M, bem como da comissão da Sra. Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis ocupados, a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) comprador(a). Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(a) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante à vendedora e à Leiloeira Oficial serão restituídos.

## **VI – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):**

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) comprador(a), às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** apurar eventual necessidade de promover a demarcação do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **4)** retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR

respectivo; **6)** regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **8)** cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do(s) imóvel(is).

## **VII- DAS CONDIÇÕES DE VENDA:**

O valor informado como *“Lance inicial”* não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. Desta forma, no decorrer do pregão o valor do lance inicial poderá ser alterado, para mais ou para menos, a critério da Leiloeira Oficial ou do(a) vendedor(a).

Os lances vencedores do(s) imóvel(is), independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e homologação do(a) vendedor(a), no prazo de 5 (cinco) dias úteis. O prazo de análise e homologação, por parte do vendedor, também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado (ex.: locados).

Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da vendedora, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

Caso o vendedor não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente/arrematante.

Aprovado o lance pelo(a) vendedor(a) dentro do referido prazo, o(a) arrematante/comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total ou ao sinal do bem arrematado, quando for o caso, e ao pagamento integral da comissão da Sra. Leiloeira, na razão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

Na hipótese de arrematação subordinada ao exercício do direito de preferência aquisitiva, o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do valor total ou do sinal, inclusive da comissão da Sra. Leiloeira, iniciará após a expiração do prazo legal de 30 (trinta) dias ou da renúncia expressa do(a) detentor(a) do direito, o que primeiro efetivar, a contar do recebimento da notificação extrajudicial.



## VIII – DOS PAGAMENTOS A PRAZO:

As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise pelo(a) vendedor(a). Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do(a) vendedor(a).

O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Contrato de Financiamento Imobiliário, quando tal condição estiver prevista nas Condições de Pagamento deste Edital, deverão ser assinados em até 60 (sessenta) e 90 (noventa) dias após o Leilão, respectivamente, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado.

No caso de parcelamento, o vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do Leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, **independentemente** da transmissão da posse e assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia. O vencimento da 1ª (primeira) parcela, na hipótese de direito de preferência aquisitiva, vencerá no prazo de 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias, igualmente, independentemente da instrumentalização do negócio e/ou da imissão na posse.

O(A) vendedor(a) poderá, a seu exclusivo critério, exigir outra forma de garantia. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do título translativo na matrícula imobiliária, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida, além das medidas de execução do contrato nos termos da Lei Federal nº 9.514/97.

O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará ao(à) vendedor(a) notificar o(a) arrematante/comprador(a) – interpelação, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o(a) vendedor(a), optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo(a) arrematante/comprador(a), a título compensatório, ficando o(s) imóvel(is) liberado(s) para ser(em) comercializado(s) novamente. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo(a) arrematante/comprador(a) ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do instrumento de venda.

Quitado o parcelamento, será emitido o respectivo Termo de Quitação e Liberação da Garantia, mediante pedido formalizado pelo(a) arrematante/comprador(a) e confirmada a satisfação total do débito. Eventual autenticação ou materialização do documento, as providências e os emolumentos cartorários por conta do(a) arrematante/comprador(a). O Termo de Quitação e Liberação da Garantia tão só será emitido com a comprovação do registro do Instrumento

Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Contrato de Financiamento Imobiliário na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

## **IX – DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:**

É possibilitado ao(à) arrematante/comprador(a) efetuar o pagamento a título de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s) através de financiamento imobiliário, mediante pagamento de sinal mínimo de 30% (trinta por cento) e comissão da Leiloeira Oficial de 5% (cinco por cento), ambos calculados sobre o valor total do arremate, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão ou da expiração do prazo legal para o exercício do direito de preferência ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a), o que primeiro efetivar. Até a data do Leilão, deverá ser apresentada, à equipe da Sra. Leiloeira, a Carta de Crédito aprovada e válida.

O Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser firmado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o Leilão, exceto na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias. Descumprido o prazo de assinatura, o arremate é automaticamente cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), exceto se autorizada, previamente, sua dilação pelo(a) vendedor(a). Ficam preservados os direitos do(a) vendedor(a) e da Leiloeira Oficial, ao recebimento do sinal e da comissão, respectivamente, liberando o(s) imóvel(is) para ser(em) vendido(s) novamente, independentemente de notificação extrajudicial e/ou ação judicial.

Caberá exclusivamente ao(à) interessado(a) verificar previamente as condições e formato de garantia do financiamento, inclusive com relação ao percentual máximo de crédito concedido, devendo ser considerado, pelo(a) arrematante/comprador(a), a necessidade de aumento do sinal mínimo estipulado.

O crédito é sujeito à análise e aprovação, sendo que a arrematação será condicional até a sua aprovação final, esta, sem prazo determinado. O atendimento das condições exigidas pela Instituição bancária para concessão do financiamento é de responsabilidade do(a) arrematante/comprador(a), sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital.

Ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Instituição bancária após o Leilão, o(a) arrematante/comprador(a) não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão da Sra. Leiloeira, devendo integralizar o pagamento às suas despesas, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

## **X – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:**

O(A) vendedor(a) está obrigado(a) a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente aos normativos do Banco Central do Brasil – BACEN e do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, com o objetivo de prevenir e

combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei Federal nº 9.613/98.

O(A) arrematante, pessoa física ou jurídica, se solicitado(a), deverá fornecer, no ato da arrematação do(s) imóvel(is) e/ou da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, declaração quanto à titularidade e/ou beneficiário(a) final efetivo de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio da aquisição (ou ser o(a) representante legal autorizado(a) a assinar pelo(a) titular, se for o caso), bem como quanto à licitude da origem da renda, faturamento e patrimônio, obrigando-se, ainda, manter atualizadas as informações declaradas e/ou prestar nova declaração ao(à) vendedor(a), caso haja alteração em seus dados cadastrais, sendo certo, não importa qual hipótese, a responsabilidade civil e penal em relação à veracidade das informações fornecidas.

O(A) arrematante deverá, por fim, declarar expressamente sua ciência acerca do disposto no art. 11, inciso II, da Lei Federal nº 9.613/98, com as alterações posteriores, introduzidas, inclusive, pelas Leis Federais nº 12.683/2012 e nº 13.964/2019, bem como nos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal.

## **XI – DOS IMÓVEIS LOCADOS E TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS:**

Os imóveis cuja descrição conste a expressão “Locado”, deverá ser respeitado o prazo legal de 30 (trinta) dias para o exercício do direito de preferência aquisitiva do(o) locatário(a). O referido prazo inicia com o recebimento da notificação extrajudicial pelo(a) detentor(a) do direito. Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias sem manifestação do(a) locatário(a), presumir-se-á declinada aquisição pelo exercício do direito de preferência. O(A) locatário(a), no curso do prazo, poderá, querendo, renunciar expressamente ao direito de preferência aquisitiva.

Independentemente da efetivação ou não do exercício do direito de preferência aquisitiva por parte do(a) locatário(a), ou seja, sendo o(s) imóvel(is) adquirido(s) pelo(a) locatário(a) ou terceiros, os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis) serão devidos ao(à) vendedor(a), ainda que proporcionalmente, através de repasse pela administradora imobiliária responsável pela intermediação (“Imobiliária”), até o adimplemento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira Oficial, mediante confirmação da compensação bancária dos pagamentos. Tal condição se estende INTEGRALMENTE aos locatários que efetivarem o exercício do direito de preferência aquisitiva.

Com o termo final dos locatícios devidos ao(à) vendedor(a), caberá ao(à) arrematante/comprador(a) contatar, pessoalmente, a administradora imobiliária responsável pela intermediação do Contrato de Locação, para, querendo, alinhar o pagamento e/ou repasse do aluguel e os encargos decorrentes, alusivo aos meses seguintes, do mesmo modo que verificar os procedimentos necessários.

É de critério exclusivo do(a) arrematante/comprador(a) a manutenção ou não dos serviços de intermediação da “Imobiliária”. O efeito liberatório do pagamento do aluguel e dos encargos da locação somente se aperfeiçoa com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves.

## **XII – DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

Independente da forma de pagamento, o(a) arrematante/comprador(a), após o Leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Termo de Aquisição de Imóvel (quando houver direito de preferência a ser respeitado) ou Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. Tanto a Ata e Termo de Aquisição quanto a Ata e Recibo de Arrematação não se transvestem em Carta de Arrematação, ou seja, não são considerados títulos translativos (não são passíveis de registro), sendo mister a instrumentalização da venda através Escritura Pública, Instrumento Particular ou Contrato de Financiamento Imobiliário. Após a compensação bancária do pagamento à vista, o(a) vendedor(a) adotará as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Venda e Compra ou providenciará a emissão do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (com força de escritura pública), a seu exclusivo critério, para posterior registro do título. Após a compensação bancária do valor do sinal, no caso de financiamento imobiliário, o(a) arrematante/comprador(a) deverá solicitar ao(a) vendedor(a) os documentos necessários para a liberação do crédito.

Nas vendas parceladas, será celebrado Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, que deverá ser registrado na matrícula do(s) imóvel(is) pelo(a) arrematante/comprador(a).

No caso de pagamento através de financiamento imobiliário, o Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser assinado em até 90 (noventa) dias após o Leilão, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado.

A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelionato de Notas indicado pela vendedora, a partir do 60º (sexagésimo) dia útil após o Leilão. Formalizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar à vendedora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

A vendedora disponibilizará diretamente ao Tabelionato de Notas, o modelo de minuta da escritura pública para lavratura. Serão disponibilizados, além disso, os seguintes documentos: cópia simples dos atos constitutivos da vendedora, cópia simples da procuração e original do subestabelecimento da vendedora e Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para lavratura ou registro da escritura pública, inclusive em nome da vendedora, como, por exemplo, certidão da procuração originária, entre outros,

deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

Formalizados os atos acima, deverá o(a) arrematante/comprador(a) apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da lavratura/assinatura, a comprovação do registro do título translativo perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), que nem da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento do prazo acima, incidirá multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

### **XIII – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do(a) comprador(a), ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel, independente da data do fato gerador.

A vendedora não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente.

Correrão por conta do(a) comprador(a) todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do(s) imóvel(is), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos que recair.

### **XIV – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

A posse do bem será transferida ao(à) arrematante após a apresentação da matrícula finalizada com o devido registro da compra e venda. Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel.



Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao(à) comprador(a) todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação do(s) imóvel(is).

## **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**1. À VISTA:** Pagamento à vista para os imóveis arrematados por qualquer valor, será concedido desconto de 10% (dez por cento). O(A) arrematante/comprador(a) deverá pagar a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial calculado sobre o valor de arremate do leilão, não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor.

### **2. PARCELADO:**

**2.1. Do pagamento parcelado em até 12 (doze) parcelas:** independentemente do valor de arremate, será exigido o sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo restante deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial a ser pago pelo(a) arrematante/comprador(a), não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor.

**2.2. Do pagamento parcelado em até 36 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) parcelas:** independentemente do valor de arremate, será exigido o sinal mínimo de 30% (trinta por cento) e o saldo restante será acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a. (doze por cento ao ano), calculada pelo Sistema de Amortização – Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, se positivo, a ser pago em até 36 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) parcelas mensais. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial a ser pago pelo(a) arrematante/comprador(a), não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor. Incorrerá multa de 10% sobre o valor do imóvel em caso de inadimplemento.

**3. FINANCIADO:** Sinal mínimo de 30% (trinta por cento), mais comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação à Leiloeira Oficial no ato da arrematação e o saldo restante a ser financiado, conforme cláusula IX do edital. Deverá ser apresentada à equipe da Sra. Leiloeira a Carta de Crédito aprovada e válida até a data do Leilão.

O vencimento da parcela será conforme a proposta aprovada, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o(a) vendedor(a) ou, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC e outros. Os interessados na aquisição de imóveis através deste Leilão, desde já, concordam com as consultas nos órgãos de proteção creditícia. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do evento, o(s) imóvel(is) será(ão) reconduzido a pregão, a critério

exclusivo do(a) vendedor(a). Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do(a) vendedor(a).

Em qualquer condição, o pagamento do sinal ou da totalidade do preço deverá ser feito exclusivamente por meio de transferência bancária de conta de titularidade do(a) arrematante/comprador(a).

As vendas em Leilão são irrevogáveis e irretratáveis, à exceção dos casos de pagamento por financiamento imobiliário em que o crédito não seja aprovado pela Cooperativa. Nesta situação, o arremate é cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), preservado ao(à) vendedor(a) e à Leiloeira Oficial o direito ao recebimento do sinal e da comissão, respectivamente. A oferta de lance, gera ao(à) arrematante vencedor(a) a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Sra. Leiloeira, nos prazos estipulados.

O não cumprimento do pagamento do total à vista nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante/comprador(a), nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial reter o sinal dado ou cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, mais a sua comissão de 5% (cinco por cento), ficando o(s) imóvel(is) liberado(s) para ser comercializado novamente pelo(a) vendedor(a).

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante/comprador(a) e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, *on-line* e eletrônicos, e facultará à Leiloeira Oficial a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando, desde já, eleito o Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS como competente para as ações desta natureza.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

**Para mais informações – Fone: (51) 3535.1000 e [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br)  
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS**