

Condições Gerais

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, bem como por este Edital. Será realizado nas modalidades presencial e on-line (com transmissão ao vivo), esta última, através do site www.pestanaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública Oficial Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS nº 168/00. Para participação e acompanhamento presencial, o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.pestanaleiloes.com.br. Eventual alteração nas descrições do(s) imóvel(is) ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do(a) vendedor(a), noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(à) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações. II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO: O(A) interessado(a), obrigatoriamente, deverá fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: a) se pessoa física: documentos de identificação (CPF/MF, RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH), inclusive do(a) 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, passaporte para estrangeiro não residente no País ou Documento Provisório de Registro Nacional Migratório para refugiado, 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. A 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. III – DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO 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(a) 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 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 empresarial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar com pessoa natural, munido de RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978). A restrição em tela se estende a outras pessoas jurídicas não personificadas, tais como: Sociedade em Conta de Participação – SCP (Código Civil, caput do art. 993). 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. A documentação para cadastro, bem como as informações fornecidas quando do seu preenchimento serão analisados, averiguando o atendimento integral às condições deste Edital de Leilão. A análise poderá compreender, mas sem se limitar, a consultas aos Tribunais de Justiça, aos órgãos da Justiça Federal, Centrais de Hastas Públicas Unificadas, Núcleos Permanentes de Leilões Judiciais, Receita Federal, Estadual e Municipal, sítios oficiais emissores de certidões e certificados e outros sítios da internet, além dos documentos apresentados, outras informações cadastrais e capacidade de pagamento do(a) interessado(a). Ao(À) vendedor(a) e/ou à Leiloeira é reservado o direito de solicitar outros documentos ou informações que entenderem necessários, conforme item II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO. Estão impedidos de participar do Leilão os interessados que não concordam com o presente Edital de Leilão ou que não cumpriram com as condições de Leilões anteriores, ainda que realizados por outros Leiloeiros, em todo território nacional, sejam judiciais ou extrajudiciais. Igualmente, não poderão participar do Leilão os interessados que tenham sido declarados impedidos de licitar ou inabilitados para participação em leilões (judiciais ou administrativos) pelos Tribunais de Justiça dos Estados e suas Corregedorias-Gerais da Justiça, inclusive no âmbito da Justiça Federal, do Trabalho, Eleitoral, Militar, órgãos da Administração Pública, etc. Constatando-se qualquer uma das situações acima, a qualquer tempo, o cadastro será imediatamente bloqueado, estendendo o bloqueio aos cadastros vinculados, sem a obrigatoriedade de justificativa dos motivos ensejadores do bloqueio, assim como direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza. Todos os participantes do Leilão estão sujeitos ao art. 335 do Código Penal. IV – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET: Serão aceitos lances via internet, com participação on-line, por meio de acesso identificado e fornecido pela Leiloeira, através de seu site, estando os(as) interessados(as) sujeitos(as) integralmente ao inteiro teor do Edital de Leilão, qual tem força de lei entre as partes. 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, independente da modalidade, presencial ou on-line, deverão os(as) interessados(as) efetuar cadastro prévio no site www.pestanaleiloes.com.br, enviar a documentação necessária (vide item II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO), bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel e Escritura Pública de Compra e Venda, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, 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 Leiloeira, se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque, depósito e PIX. Os lances oferecidos on-line não garantem direitos ao

(à) proponente arrematante em caso de recusa da Leiloeira 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(as) interessados(as), com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. V – DA VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA: A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme as matrículas imobiliárias – documento oficial, sendo que caberá ao(à)(s) interessado(a)(s), querendo, antes da realização do Leilão, a verificação do estado atual do(s) bem(ns), “in loco”, até localização, modificações – externas e internas, construções, demolições e ocupações existentes. Fica à disposição dos(as) interessados(as), no site da Leiloeira, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas, descrições e localizações 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. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por eventual divergência de área (superficial, construída, total, útil, privativa ou comum), independente da extensão; por modificações externas e internas do(s) imóvel(is), englobando construções e demolições regulares ou não, ainda que edificadas por terceiros; e, por fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão motivo para distrato. 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 (judiciais ou administrativos), em decorrência de fatos anteriores à data do Leilão, os resultados das demandas ou baixas/cancelamentos serão suportados unicamente pelo(a) arrematante. Ou seja, calhará ao(à) arrematante os riscos inerentes à aquisição do(s) bem(ns). À luz do art. 448, parte final, do Código Civil, exclui-se qualquer responsabilidade do(a) vendedor(a) na ocorrência de evicção, assumindo o(a) arrematante o risco da evicção, do(a) qual toma ciência através do presente Edital, não sendo possível alegação posterior de que não foi devidamente informado(a). Na hipótese de aplicação dos artigos 449 e 450, também do Código Civil, a restituição corresponderá ao preço integral de venda do(s) imóvel(is) ou das quantias pagas, reajustado(as) pelo menor valor dentre os indexadores Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M da FGV), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e/ou Fator de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça competente, a contar da data do pagamento, não cabendo ao(à) arrematante/comprador(a) reivindicar outros valores a título de indenização, inclusive a comissão da Leiloeira, emolumentos cartorários, imposto de transmissão, impostos e taxas, honorários, benfeitorias adquiridas após a arrematação, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção, etc. Havendo inércia por parte do(a) arrematante em sequenciar eventual distrato, a atualização monetária do preço ou das quantias pagas ficará limitada à data de solicitação da rescisão. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições (habitação, limpeza, estruturas, etc.), características, estado de conservação, limitações e localização, tal qual qualquer outro tipo de vício ou erro. O(A) arrematante, logo, não poderá arguir ausência quanto à ciência das condições físicas e documentais que se encontra(m), sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das possíveis exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica (imóveis de marinha), uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI (ex.: escadas, rampas, saídas de emergência, etc.) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes dos regulamentos de uso para loteamentos fechados ou convenções de condomínio (inclusive regimento interno), quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularizações, não sendo cabível pleitear o desfazimento do negócio em tais hipóteses. O(A) vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, comodato, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu (ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante ao(à) vendedor(a) e à Leiloeira serão restituídos. VI – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS): Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamentos de qualquer natureza no futuro: a) adotar as medidas possessórias necessárias em face de ocupações declaradas ou clandestinas, englobando direitos trabalhistas, se houver; b) providenciar georreferenciamento e memorial descritivo, além das respectivas aprovações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e demais órgãos pertinentes; c) apurar eventual exigência de promover a demarcação física do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação do(s) registro(s), se for solicitado; d) retificar as declarações de exercícios anteriores e cadastro(s) do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por diferenças ou débitos a título Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; e) elaborar e entregar as Declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal, e pagar o respectivo ITR; f) regularizar as eventuais edificações perante o(s) Registro(s) de Imóvel(is) e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, até mesmo passagem forçada; g) assentar Área de Preservação Permanente – APP e/ou Reserva Legal, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental – ADA, perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais e Renováveis – IBAMA; e, h) 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). O(A) vendedor(a) não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por

contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. 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 ou do(a) vendedor(a). Os lances vencedores do(s) imóvel(is), independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e submetidos à análise documental e homologação por parte do(a) vendedor(a), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, podendo ser prorrogado por igual período. O precitado prazo de análise documental e homologação, pelo(a) vendedor(a), também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado. A homologação do(s) lance(s) está sujeita à análise, por parte do(a) vendedor(a), dos documentos apresentados e da observância dos procedimentos determinados pela legislação vigente, 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, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto Federal nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Os(As) proponentes arrematantes, ao aceitarem participar do Leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão vinculados e condicionados à homologação do(a) vendedor(a), nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão, desde já, cientes e plenamente de acordo. Fica reservado ao(à) vendedor(a) o direito de não homologar as vendas e não liberar o(s) imóvel(is) 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(a) vendedor(a) não homologue a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente arrematante. Neste caso, a exclusivo critério, se for de seu interesse, o(a) vendedor(a) contactará sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no Leilão, os quais terão os mesmos prazos e condições de venda e para pagamento. A homologação será condicionada a análise acima mencionada. Homologado o lance pelo(a) vendedor(a), o(a) arrematante estará obrigado(a) ao pagamento do valor correspondente ao preço ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), quando for o caso, e ao pagamento integral da comissão da 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, inclusive da comissão da 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 – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: O(A) arrematante, após o Leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. A Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel 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 de Compra e Venda. Após a compensação bancária do pagamento do valor total do(s) bem(ns) arrematado(s) e da comissão da Leiloeira, para arrematação à vista, o(a) arrematante deverá adotar, no prazo de até 30 (trinta) dias, as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda (observada a regra do art. 108 do Código Civil), para posterior registro do título. Nas vendas parceladas, será lavrada Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva expressa (pro solvendo), nos termos do art. 474 do Código Civil. O(A) arrematante, igualmente, deverá adotar, no prazo de até 30 (trinta) dias, as providências cabíveis para escrituração do ato, para posterior registro do título. O(A) vendedor(a) poderá, se necessário e a seu exclusivo critério, firmar Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Arras, não constituindo motivo para desfazimento do negócio por parte do(a) arrematante. Independente da forma de pagamento, como condição essencial para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda (à vista ou parcelado), o(a) arrematante deverá recolher o imposto sobre a transmissão, mediante a apresentação da guia quitada. Eventuais discussões relativas aos valores e recolhimento do imposto sobre a transmissão junto ao município deverão ser propostas após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda. Formalizados os atos acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista ou parcelada), 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 administradores (condomínios e/ou loteamentos fechados) quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento dos prazos acima por parte do(a) arrematante, incidirá ao(à) comprador(a) multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas de escolha exclusiva do(a) vendedor(a), de acordo com o local do(s) imóvel(is) ou do domicílio do(a) adquirente. Para tanto, o(a) vendedor(a) disponibilizará os seguintes documentos: a) cópia simples dos atos seus constitutivos; b) cópia simples dos instrumentos de mandato; c) cópia simples dos documentos de identificação do(s) representante(s) legal(is); e, d) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet). A assinatura do instrumento será, preferencialmente, a critério do(a) vendedor(a), pelo sistema e-Notariado (digital), nos termos do Provimento nº 149 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, de 30 de agosto de 2023. O(A) arrematante, antes do ato notarial, deverá dirigir-se a qualquer Cartório credenciado e solicitar, gratuitamente, a emissão do seu certificado digital notariado (para mais informações: <https://www.e-notariado.org.br/customer>). Não está autorizada a troca de Tabelionato de Notas ou eleição de outro Tabelião(ã), por parte do(a) arrematante, sem a prévia concordância do(a) vendedor(a). Vencida a documentação disponibilizada pelo(a) vendedor(a), por culpa do(a) arrematante, ficará sob sua responsabilidade a atualização. Exigências cartorárias para formalização da Escritura Pública de Compra e Venda e/ou registro do título translativo, inclusive em nome do(a) vendedor(a), como, por exemplo, certidão de ônus e ações pessoais e reipersecutórias, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) arrematante. IX – DOS PAGAMENTOS A PRAZO: As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise e aprovação 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). A Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva expressa (pro solvendo) deverá ser lavrada em até 30 (trinta) dias após o Leilão, 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 lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda. 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. Decorrido 10 (dez) dias de atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva expressa, 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-Mercado (IGP-M da FGV) e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida, além das despesas de cobrança extrajudicial ou judicial. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo do preço do(s) imóvel(is), em seus exatos vencimentos, facultará ao(à) vendedor(a) notificar o(a) arrematante/comprador(a) – interpelação (Código Civil, art. 474), 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, integralmente, o sinal/entrada na razão de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor total do arremate, 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 ou modificação dos vencimentos das parcelas, o eventual atraso na formalização do instrumento de venda. Quitado o parcelamento, a critério do(a) vendedor(a), serão entregues os títulos de crédito e/ou será emitido o respectivo termo, mediante a confirmação do pagamento da última parcela (compensação bancária) e pedido formalizado pelo(a) arrematante/comprador(a), bem como atendidas as demais disposições contratuais. Considerando o caráter pro solvendo, caberá ao(a) arrematante/comprador(a) a averbação da quitação na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), após o recebimento pelo(a) vendedor(a) de todos os pagamentos – parcelas. X – DAS DESPESAS INCIDENTES E COM A TRANSFERÊNCIA: Eventuais débitos, encargos e tributos perante os órgãos competentes (obrigações propter rem), tal qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is), inclusive condominiais, serão de responsabilidade do(a) vendedor(a) até a data do Leilão. Da data do presente Leilão em diante, tais débitos, serão de responsabilidade do(a) arrematante, mesmo que ainda venham a ser lançadas em nome do(a) vendedor(a), independentemente da condição de pagamento (à vista ou parcelado) e imissão na posse do(s) imóvel(is). O(A) vendedor(a) não responde por obrigações propter personam (ex.: consumo de energia elétrica), independente se anteriores à arrematação ou da data de vencimento, bem como por descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção ou demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente. Ao(A) arrematante, incumbirá, ainda, regularizações e encargos acerca de possível divergência de área (superficial, construída, total, útil, privativa ou comum), independente da extensão, bem como a obtenção dos alvarás e licenças para edificações (ex.: habite-se), adequações no(s) imóvel(is), inclusive os custos decorrentes, conforme a atividade que vier a ser executada. Eventuais danos causados a terceiros, tais como desprendimento de revestimento externo, queda de reboco da parede, objetos ou materiais, desabamento, incêndio e/ou explosão, vazamentos e infiltrações de água e esgoto, etc., a contar da arrematação, são, igualmente, de responsabilidade única e exclusiva do(a) arrematante. Reformas e reparos de qualquer origem, incluindo benfeitorias necessárias, igualmente, à encargo do(a) arrematante. Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada por Tabelionato de Notas de conveniência do(a) vendedor(a) e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; averbação da quitação, na hipótese de arrematação parcelada; Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas e/ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do(a) vendedor(a); emolumentos cartorários; diligências; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental. Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda (arrematações à vista ou parcelada), a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis, de forma transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, Taxa Condominial, INCRA e demais tributos que recair, passando a obrigação para seu nome. XI – DA TRANSMISSÃO DA POSSE: Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis ocupados, a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante, isentando o(a) vendedor(a) e a Leiloeira sobre este fato. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, comodato, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante. Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. A imissão na posse, independentemente da ocupação, se dará de acordo com a condição de pagamento eleita pelo(a) adquirente. Vejamos:

- À vista : em até 30 (trinta) dias após o Leilão, mediante compensação bancária do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, observado eventual direito de preferência aquisitiva.
- Parcelado : em até 30 (trinta) dias após a quitação do parcelamento, mediante compensação bancária do valor da última parcela referente ao saldo e a comprovação do registro da Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva expressa, com a apresentação da(s) certidão(ões) atualizada(s) da matrícula do(s) imóvel(is). A entrega das chaves e cópias porventura existentes do(s) imóvel(is) arrematado(s) seguirá os critérios acima para imissão na posse, por intermédio de assinatura de Termo de Recebimento de Chaves. XII – DISPOSIÇÕES FINAIS: O(A) vendedor(a) e a Leiloeira Oficial reservam-se no direito de que eventuais erros de digitação ou dados lançados equivocadamente no presente Edital de Leilão, inclusive na plataforma, caracterizarão como meros erros materiais, não sendo passíveis de anulação ou nulidade. Ou seja, são suscetíveis de correção, antes, durante e após o evento. Possíveis erros ou divergências na descrição do(s) imóvel(is) não podem ser alegados ou utilizados como justificativa para desistência da arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao(à) interessado(a) diligenciar junto ao(s) imóvel

(is) e perante aos órgãos competentes a fim de proceder no levantamento exato das condições físicas e documentais que se encontra(m), conforme item V – DA VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO 1. À VISTA: Pagamento do valor total da arrematação, com 5% (cinco por cento) de desconto, no ato do Leilão, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor, ambos calculados sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão. **2. PARCELADO EM ATÉ 5 (CINCO) PARCELAS MENSAIS:** Sinal mínimo de 50% (cinquenta por cento), a título de entrada, a ser pago no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor, e o saldo restante em até 5 (cinco) parcelas mensais, corrigidas pelo Certificado de Depósito Interbancário – CDI, vencendo a primeira no prazo de 30 (trinta) dias do Leilão e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, ou, na hipótese de direito de preferência aquisitiva, a primeira no prazo de 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias, cuja formalização do negócio se dará através de Escritura Pública de Compra e Venda com Cláusula Resolutiva expressa (pro solvendo), de acordo com o item IX – DOS PAGAMENTOS A PRAZO do presente Edital. Sobre o valor total de arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão. O(A) vendedor(a) poderá, a seu exclusivo critério, exigir outra forma de garantia. O prazo acima de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do total da arrematação ou do sinal mínimo (parcelamento), mais comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, iniciará após a expiração do prazo legal para o exercício ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a). As vendas em Leilão são irrevogáveis e irretroatáveis. A oferta de lance, gera ao(à) arrematante vencedor(a) a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, nos prazos estipulados. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial 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(em) comercializado(s) novamente pelo(a) vendedor(a). Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, on-line e eletrônicos, e facultará à Leiloeira 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: telefone (51) 3535.1000, e-mail imoveis@pestanaleiloes.com.br e site www.pestanaleiloes.com.br. LILIAMAR PESTANA GOMES Leiloeira Oficial – JUCISRS nº 168/00