



**PESTANA®**  
LEILÕES



## EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

**LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES**, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada por **BADESUL DESENVOLVIMENTO S/A. – AGÊNCIA DE FOMENTO/RS**, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.885.855/0001-72, promoverá a venda em Leilão Extrajudicial do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), nas modalidades presencial e “on-line” (com transmissão ao vivo) na data, hora e local infra citados.

**Data e hora do Leilão:** 12/03/2024, terça-feira, com início às 16h00min (Horário de Brasília/DF).

**Local da realização do Leilão (presencial e on-line):** Auditório Reinaldo Pestana – Av. João Wallig, nº 1.800, Conjunto 4.005, 4º andar, Escritórios Boutique, Shopping Iguatemi, Bairro Passo da Areia, em Porto Alegre/RS e [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).

### DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

**LOTE 1 – Localização do imóvel: Farroupilha/RS. Bairro Industrial (Linha Palmeiro – 1º Distr.).** Av. das Industrias, s/n (Lt. 105 da Qd. 01). Cond. Industrial Greentec. Ter. c/ área priv. 2.812,97m² e fração ideal de 0,5333%. Mat. 32.801 do RI local. **Obs.:** Condomínio com acesso pela Rod. VRS-864 / Av. Artur Perotoni, s/n. Bairro de localização do imóvel (*estimado no local*) pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) comprador(a) Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar junto aos órgãos competentes eventual Área de Preservação Permanente – APP, bem como restrições convencionais urbanísticas e atividades empresariais permitidas perante ao condomínio. Desocupado.

**Lance mínimo:** R\$ 1.092.402,36 (um milhão e noventa e dois mil e quatrocentos e dois reais trinta e seis centavos).

**LOTE 2 – Localização do imóvel: Farroupilha/RS. Bairro Industrial (Linha Palmeiro – 1º Distr.).** Av. das Industrias, s/n (Lt. 106 da Qd. 01). Cond. Industrial Greentec. Ter. c/ área priv. 2.816,05m² e fração ideal de 0,6628%. Mat. 32.802 do RI local. **Obs.:** Condomínio com acesso pela Rod. VRS-864 / Av. Artur Perotoni, s/n. Bairro de localização do imóvel (*estimado no local*) pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) comprador(a) Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar junto aos órgãos competentes eventual Área de Preservação Permanente – APP, bem como restrições convencionais urbanísticas e atividades empresariais permitidas perante ao condomínio. Desocupado.

**Lance mínimo:** R\$ 1.093.680,00 (um milhão, noventa e três mil e seiscentos e oitenta reais).

[www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br)

**Sede** - Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91.349-900 - +55 51 3535.1000  
**Unidade Logística Nova Santa Rita/RS** - BR 386 km 431 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000  
**Unidade Administrativa Itapema/SC** - Rua 452, nº 422 - Bairro Leopoldo Zarling - Itapema/SC - CEP: 88.220-000  
**Unidade Logística Tijucas/SC** - Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.200-000  
**Escritório em Curitiba/PR** - Rua Pasteur, 463 - 13º Andar - Bairro Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.250-104



**LOTE 3 – Localização do imóvel: Farroupilha/RS. Bairro Industrial (Linha Palmeiro – 1º Distr.).** Av. das Industrias, s/n (Lt. 107 da Qd. 01). Cond. Industrial Greentec. Ter. c/ área priv. 2.819,13m² e fração ideal de 0,5333%. Mat. 32.803 do RI local. **Obs.:** Condomínio com acesso pela Rod. VRS-864 / Av. Artur Perotoni, s/n. Bairro de localização do imóvel (*estimado no local*) pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) comprador(a) Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar junto aos órgãos competentes eventual Área de Preservação Permanente – APP, bem como restrições convencionais urbanísticas e atividades empresariais permitidas perante ao condomínio. Desocupado.

**Lance mínimo:** R\$ 1.094.793,84 (um milhão, noventa e quatro mil e setecentos e noventa e três reais e oitenta e quatro centavos).

### **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, bem como Resolução nº 449/2020 - 000 da Diretoria do BADESUL Desenvolvimento S/A. – Agência de Fomento/RS e, ainda, por este Edital. Será realizado nas modalidades presencial e *on-line* (com transmissão ao vivo), esta última, através do site [www.pestanaleiloes.com.br](http://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](http://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.

Na circunstância de não haver licitantes, fica, desde já, aprazada as datas e horários dos próximos leilões:

- **1º Leilão Extrajudicial:** Já realizado;
- **3º Leilão Extrajudicial:** 19/03/2024, terça-feira, com início às 16h00min (em caso de insucesso na presente hasta); e,
- **4º Leilão Extrajudicial:** 26/03/2024, terça-feira, com início às 16h00min (em caso de insucesso no 3º Leilão).

Os leilões acima indicados serão, igualmente, realizados nas modalidades presencial e *on-line* (com transmissão ao vivo pela Leiloeira Oficial). A confirmação acerca das datas, horários, valores e critérios para venda, assim como as condições de venda e pagamento

[www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br)

**Sede** - Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91.349-900 - +55 51 3535.1000  
**Unidade Logística Nova Santa Rita/RS** - BR 386 km 431 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000  
**Unidade Administrativa Itapema/SC** - Rua 452, nº 422 - Bairro Leopoldo Zarling - Itapema/SC - CEP: 88.220-000  
**Unidade Logística Tijucas/SC** - Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.200-000  
**Escritório em Curitiba/PR** - Rua Pasteur, 463 - 13º Andar - Bairro Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.250-104



dos próximos leilões serão devidamente divulgados, com antecedência razoável, junto ao sítio eletrônico [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br), garantindo a legalidade e a segurança jurídica do certame.

## 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<sup>1</sup>, 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. 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.

## 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 como pessoal natural, munido de RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art.

<sup>1</sup> É vedado o cadastro, a participação e a aquisição de bens imóveis por Pessoas Físicas ou Jurídicas com inscrição junto à Receita Federal do Brasil cuja situação cadastral corresponda a CPF baixado (CPF baixado por óbito), CPF pendente de regularização, CPF suspenso ou CNPJ baixado/inapto. A Leiloeira Oficial reserva-se o direito de cancelar o arremate caso esta situação seja verificada após o pregão do lote.



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.

Todos os participantes do Leilão estão sujeitos ao art. 335 do Código Penal<sup>2</sup>.

#### 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](http://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, Escritura Pública ou Instrumento Particular, 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 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(às) interessados(as), com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas,

---

<sup>2</sup> **Art. 335.** Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem:

Pena – detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único – Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.



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 do(s) imóvel(is), 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, em decorrência de fatos anteriores à data do Leilão, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pelo(a) vendedor(a), salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do(s) imóvel(is). Ocorrendo evicção, 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, bem como da comissão da Leiloeira, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e emolumentos cartórios com a lavratura da Escritura Pública e o respectivo registro ou com o registro do Instrumento Particular, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 448 e 450 do Código Civil, inclusive 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 registras/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, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI 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.**

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)** identificar-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(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, respeitando-se o valor de lance mínimo estipulado. Em nenhuma circunstância serão aceitos lances por preço vil (parágrafo único do art. 891, do Código de Processo Civil). Após o arremate, o(a) arrematante deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), quando for o caso, e o pagamento da comissão da Leiloeira 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 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.

Fica reservado ao(à) vendedor(a) o direito de não autorizar as vendas 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 autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente arrematante.

A(s) venda(s) observará(ão) os procedimentos determinados pela legislação vigente, objetivando a prevenção e combate aos 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.



## 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 ou Instrumento Particular. 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 60 (sessenta) 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**, após a compensação bancária do valor do sinal e da comissão da Leiloeira, igualmente, no prazo de até 60 (sessenta) dias será celebrado Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (com força de Escritura Pública), que deverá ser registrado na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is) pelo(a) arrematante. 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 para a celebração do Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (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 ou a celebração do Instrumento Particular.

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 da data da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação 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 administradoras (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).

Os referidos documentos, igualmente, serão disponibilizados para registro do Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia. 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 e/ou registro do título translativo, inclusive do Instrumento Particular, ainda que 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:

O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia deverá ser assinado em até 60 (sessenta) dias após o Leilão, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado. O Instrumento Particular poderá ser assinado eletronicamente – assinatura qualificada, através de certificado digital no padrão ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira), a critério do(a) vendedor(a).

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 Adjetivo 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 respectiva 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-Mercado (IGP-M da FGV) e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida, além das medidas de excussão da garantia nos termos da Lei Federal nº 9.514/97. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo



do preço do(s) imóvel(is), em seus exatos vencimentos, facultará ao(à) vendedor(a) intimar o(a) comprador(a), 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) 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 ou modificação dos vencimentos das parcelas, 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) comprador(a) e confirmada a satisfação total do débito, este, assinado eletronicamente. Eventual autenticação ou materialização do documento, as providências e os emolumentos cartorários por conta do(a) 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 na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

## **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 de imissão na posse pelo(a) arrematante. Da imissão na posse do(s) imóvel(is) 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 data do fato gerador ou da data de vencimento.

O(A) vendedor(a) não responde por obrigações *propter personam* (ex.: consumo de energia elétrica), independente se anteriores à imissão na posse do(s) imóvel(is), 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(À) 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.

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 imissão na posse do(s) imóvel(is), 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; registro do Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (com força de Escritura Pública); 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 (arrematação à vista) ou da data da assinatura do Instrumento Particular (arrematação 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(a) 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 a lavratura da Escritura Pública perante o Tabelionato de Notas conveniência do(a) vendedor(a), com a apresentação do respectivo traslado.
• Parcelado	: em até 30 (trinta) dias após a comprovação do registro do Instrumento Particular perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da(s) certidão(ões) atualizada(s) da matrícula do(s) imóvel(is).



## 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, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, esta, calculada sobre o valor de arremate, ambos a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão.

#### 2. PARCELADO:

Sinal mínimo de **25% (vinte e cinco por cento)**, a título de entrada, a ser pago no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante em até **30 (trinta) parcelas mensais consecutivas**, corrigidas pela taxa SELIC e acrescidas de juros de 4% a.a. (quatro por cento ao ano), 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 Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (com força de Escritura Pública), 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 o Leilão. O(A) vendedor(a) poderá, a seu exclusivo critério, exigir outra forma de garantia. **Propostas para pagamento parcelado devem ser efetuadas até o início dos leilões e não serão aceitas por valor inferior ao lance mínimo.**

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 irretratáveis. 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](mailto:imoveis@pestanaleiloes.com.br) e site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).**

**LILIAMAR PESTANA GOMES**  
**Leiloeira Oficial – JUCISRS nº 168/00**