



## 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 nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada por **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB CREDICAPITAL – SICOOB CREDICAPITAL**, cooperativa de crédito mútuo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.529.074/0001-70, promoverá a venda em Leilão Extrajudicial do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), na modalidade “**ELETRÔNICO**”, mediante o recebimento de lances através do site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br), na data e hora infra citados.

**Data do Leilão:** 08/05/2024, quarta-feira.

**Hora do Leilão:** 09h30min, horário de Brasília/DF.

### DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

**LOTE 1 – Localização imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Belém Velho.** Est. Octávio Frasca, 710 (*in loco*: 800). Casa. Áreas totais: const. estimada no local 279,00m² e ter. 20.000,00m². Mat. 139.145 do 3º RI local. **Obs.:** Via sem pavimentação. Benfeitorias, inclusive áreas não cobertas, pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da numeração predial que vier a ser apurada no local com a averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar junto aos órgãos competentes Área de Preservação Permanente – APP. O(A) vendedor(a), sem prazo determinado, fará o assentamento na matrícula imobiliária da alteração da sua razão social. O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ações de Execução Fiscal, processos nº 5101000-95.2020.8.21.0001 e 5012332-95.2013.8.21.0001, ambas em trâmite na 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre/RS. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. Desocupada.

**Lance inicial:** R\$ 1.125.000,00 (um milhão e cento e vinte e cinco mil reais).

**LOTE 2 – Localização imóvel: Gravataí/RS. Bairro Morada Gaúcha**(*in loco*). Lot. Sítio do Sobrado. Estrada da Cavallhada, 1.680 (*in loco*). Lt. 10 da Qd. 06. Ter. c/ área superficial aprox. de 660,00m². Mat. 74.341 do RI local. **Obs.:** Bairro de localização do imóvel, numeração oficial e área total superficial total pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área superficial de terreno, numeração predial e denominação do bairro de localização que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao comprador, também, a responsabilidade de



eventual demarcação física do imóvel, levantamento topográfico e memorial descritivo. O(A) vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa do contrato de comodato lançado na AV.12 da citada matrícula e providenciará, também, também a devida averbação da alteração de sua razão social. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

**Lance inicial:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

## **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 por este Edital. Será realizado na modalidade “ELETRÔNICO”, mediante o recebimento de lances 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 o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).**

Eventual alteração na descrição 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<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

<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.



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. 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>.

---

<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.



#### IV – DA PARTICIPAÇÃO SOMENTE VIA INTERNET:

Serão aceitos lances somente via internet, com participação *on-line* dos(as) interessados(as), por meio de acesso identificado e fornecido pela Leiloeira, através de seu site, estando os(as) interessados(as) sujeitos(as) integralmente ao Edital de Leilão, do 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 Eletrônico, 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 sítio eletrônico para obtenção de “login” e “senha”, os quais 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 de Compra e Venda e/ou Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda), somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido 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 e PIX.** Os lances oferecidos *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(as) interessados(as), 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.

#### V – DOS LANCES ON-LINE:

Os(As) interessados(as) cadastrados(as) e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema *on-line* no site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br), 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(as) os(as) usuários(as) interessados(as) 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.



## VI – 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 e condições 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, 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 Certificado de Depósito Interbancário – CDI, 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 da compra e venda, inclusive do Termo de Compra e Venda, 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**





encontram, 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 foreiros e/ou 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 loteamento 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.

## 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. Na hipótese de arrematação a prazo, o precitado prazo iniciará com o recebimento da documentação obrigatória (vide item IX – DOS PAGAMENTOS A PRAZO). O 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 de todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente, as regulamentações emanadas pelo Banco Central do Brasil – BACEN e 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, 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 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) contatará 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 preço ou do sinal do(s) imóvel(is), 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 transveste 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 e/ou Termo de Compra e Venda (promessa 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 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**, será firmado, inicialmente, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis para análise documental e homologação, Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda). No prazo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do Termo de Compra e Venda (compromisso de compra e venda), o(a) arrematante deverá adotar as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, para posterior registro do título.

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 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). 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 de crédito e aprovação pelo(a) vendedor(a) no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, a contar do recebimento da documentação obrigatória, da qual deverá ser encaminhada pelo(a) arrematante, sem intermédio da equipe da Leiloeira, em até 24 (vinte e quatro) horas após o término do Leilão para o endereço eletrônico: [recup.4370@sicoob.com.br](mailto:recup.4370@sicoob.com.br). A contento, os documentos obrigatórios: comprovante de renda, comprovante de residência e





documento de identificação. Ao(À) vendedor(a) é reservado o direito de solicitar outros documentos ou informações que entender necessários.

É vedada a arrematação com opção para pagamento a prazo, 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. Os(As) interessados(as) 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).

O Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda) deverá ser assinado dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis para análise documental e homologação, podendo ser prorrogado por 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado. Para parcelamento em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais (vide Condições de Pagamento), a assinatura do Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda) ficará subordinada a compensação bancária do sinal mínimo/entrada e da comissão da Leiloeira. O Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda) será, preferencialmente, assinado digitalmente, 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 lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda 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 da assinatura do Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda) e as demais parcelas de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias, igualmente, independentemente da instrumentalização do negócio e/ou da imissão na posse. 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 moratórios de 1% (um por cento) ao mês, *pró rata die*, correção monetária de 1% (um por cento) ao mês, conforme legislação vigente, 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, em seus exatos vencimentos, facultará ao(à) vendedor(a) notificar o(a) 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, 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, mediante pedido formalizado pelo(a) comprador(a) e confirmada a satisfação total do débito. O termo tão só será emitido com a comprovação do registro da Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

## **X – DAS DESPESAS INCIDENTES E COM A TRANSFERÊNCIA:**

Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes (obrigações *propter rem*), tal qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is), inclusive condominiais, serão assumidos pelo(a) vendedor(a) até a data do Leilão. Da data do presente Leilão em diante, tais obrigações, serão de responsabilidade do(a) arrematante, mesmo que ainda venham a ser lançadas em nome do(a) vendedor(a), independentemente da 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 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 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 arrematação, são 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 emitida por Tabelionato de Notas de conveniência do(a) vendedor(a) e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; registro do Termo de Compra e Venda (compromisso de compra e venda); 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, Taxa Condominial e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome.

## XI – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) 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, arrendamento, comodato ou condomínio de coproprietários, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante.

Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Nos casos de **pagamento à vista**, a posse será transmitida com a comprovação do registro da Escritura Pública de Compra e Venda perante o Registro de Imóveis competente, mediante apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is). Nos casos de **pagamento parcelado**, a transmissão ocorrerá com a comprovação do registro do Termo de Compra e Venda (compromisso de compra e venda) perante o Registro de Imóveis competente, mediante apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is). Para parcelamento em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais, a transmissão da posse ficará subordinada a compensação bancária do sinal mínimo/entrada e da comissão da Leiloeira. Em ambos os casos, é mister a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis. A transmissão dos direitos de posse não ocorre se comprovada a inadimplência.

## XII – DISPOSIÇÕES FINAIS:

O(A) vendedor(a) e a Leiloeira Oficial reservam-se no direito de eventuais erros de digitação ou dados lançados equivocadamente no presente Edital de Leilão, inclusive na plataforma, caracterizam-se 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 VI – 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 a homologação do lance vencedor, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão.

### **2. PARCELADO:**

**2.1. Do pagamento parcelado em até 60 (sessenta) parcelas mensais:** sem entrada ou com entrada inferior a 20%, a ser pago em até 60 (sessenta) parcelas mensais, corrigidas mensalmente com taxa pós-fixada de 0,30%(zero virgula trinta por cento) acrescido de 100% (cento por cento) da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, cuja formalização do negócio se dará, inicialmente, através de Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda) e, posteriormente, através de Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia. Sobre o valor do 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.

**2.2. Do pagamento parcelado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais:** sinal mínimo a partir de 20% (vinte por cento), à 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 120 (cento e vinte) parcelas mensais, corrigidas mensalmente com taxa pós-fixada de 0,25% (zero virgula vinte e cinco por cento), acrescido de 100% (cento por cento) da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, cuja formalização do negócio se dará, inicialmente, através de Termo de Compra e Venda (promessa de compra e venda) e, posteriormente, através de Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia. Sobre o valor do 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 prazo acima de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do total da arrematação ou do sinal mínimo/entrada (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 (através do clique no ambiente do site), 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 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 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 168/00**