



PESTANA®
LEILÕES



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 e por intermédio da **COOPERATIVA DE CRÉDITO ALIANÇA RS/SC/ES – SICREDI ALIANÇA RS/SC/ES**, inscrita no CNPJ sob nº 87.795.639/0001-99, 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, na data e hora infracitados.

Data do Leilão: 05/07/2024, sexta-feira.

Hora do leilão: 14h00min (horário de Brasília/DF).

Local da realização dos leilões on-line: www.pestanaleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

LOTE 01 – Localização do imóvel: Florianópolis/SC. Distr. de Ingleses do Rio Vermelho. Bairro Morro dos Canudos. Rua dos Pescadores, 77. Ed. Cond. Dos Galés. Ap. 11 (1º pav.) e vaga de garagem, 05. Áreas priv.: 104,835m²(ap.) e 12,00m²(box) e frações ideais: 0,147816(ap.) e 0,017270(vaga). Mat. 50.283(ap.) e 50.287(vaga) do 2º RI local. **Obs.:** Caberá ao(à) comprador(a) a apuração de eventual condição de imóveis foreiros/marinha, inclusive débitos e regularizações. **Débitos aproximados de IPTU de R\$ 5.901,20, por conta do(a) arrematante. Ref. Mat. 50.283** - Consta na matrícula averbação premonitória (AV-7), cuja baixa ou cancelamento ficará sob responsabilidade do arrematante. O(a) vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação de Execução constante na AV-8. Desocupado.

Lance inicial: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

LOTE 02 – Localização do imóvel: Florianópolis/SC. Centro. Av. Rio Branco, 817. Ed. Centro Comercial Alexandre Carioni. Box 06. Áreas: priv. 12,00m² e fração ideal de 0,007947. Mat. 74.594 do 1º RI local. **Obs.:** Caberá ao(à) comprador(a) a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, bem como eventual limitação ou autorização para aquisição disposta em convenção de condomínio, inclusive débitos e regularizações. **Débitos aproximados de Condomínio de R\$ 572,34 e de IPTU de R\$ 1.214,11, ambos por conta do(a) arrematante.** Desocupado.

Lance inicial: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

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



PESTANA®
LEILÕES



LOTE 03 – Localização do imóvel: São José/SC. Bairro Nossa Senhora do Rosário (lançado em cadastro imobiliário). Rua Walfrides W. Martins, 120 (Lts. 6,7,8,9 e 10 da Qd. 17 do Lot. Pq. Res. Floresta). Ed. Res. Floresta. Bl. C. Ap. 402(4º Pav.). Área priv. 62.67m² (69,00m² lançado em cadastro imobiliário) e fração ideal de 1,49%. Mat. 35.913 do RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio e atual denominação do bairro de localização do imóvel não averbado no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da área construída e denominação do bairro de localização do imóvel que vier a ser apurada no local com a lançada no cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Consta na matrícula averbação premonitória (Av-8), cuja baixa ou cancelamento ficará sob responsabilidade do arrematante. O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da ação revisional processo nº 5003288.76.2019.8.24.0092, em trâmite no 16º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário/SC. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do edital. **Débitos aproximados de IPTU de R\$ 192,69, por conta do(a) arrematante.** Desocupado. (AF)

Lande inicial: R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco 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 e será realizado na modalidade “ELETRÔNICO”, mediante o recebimento de lances através do site www.pestanaleiloes.com.br, pela Leiloeira Pública Oficial, Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS nº 168/00.

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

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(a) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

II – DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

O(A) interessado(a), obrigatoriamente, deverá fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: **a)** se pessoa física: documentos de identificação (CPF/MF¹, 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



PESTANA®
LEILÕES



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.

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.

III – DA PARTICIPAÇÃO SOMENTE VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação *on-line*, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão.

O(A) interessado(a), ao efetuar o cadastramento, deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação do Leilão *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação



PESTANA®
LEILÕES

40
ANOS

dispostas no site da Leiloeira para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. **A concretização da arrematação, mediante formalização da Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido a formalização de recibos 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 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 ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

IV – DO ENVIO DE LANCES *ON-LINE*:

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

V – 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 a(s) matrícula(s) imobiliária(s) – documento oficial, sendo que caberá ao(à) interessado(a) a verificação do estado atual do(s) bem(ns) “*in loco*”, inclusive modificações, construções/demolições e ocupações existentes.

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

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

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



PESTANA®
LEILÕES



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), reajustado 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 da compra e venda, não cabendo ao(à) arrematante/comprador(a) reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 448 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção. Havendo inércia por parte do(a) arrematante/comprador(a) em sequenciar eventual distrato, a atualização monetária do preço 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, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

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

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

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante/comprador(a), 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



PESTANA®
LEILÕES



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 à 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 à 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, e 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 da vendedora.

Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e homologação do vendedor, no prazo de 05 (cinco) dias úteis. O prazo de análise e homologação, por parte do vendedor, também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado (ex.: locados).

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 de prevenção e combate aos crimes de “*lavagem*” ou ocultação de bens, direitos e valores, em especial, mas não se limitando, à Lei Federal nº 9.613, de 03 de março de 1998 (vide Item IX – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF).

Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da vendedora, nos prazos e condições previstas



PESTANA®
LEILÕES



neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

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

Aprovado o lance pela vendedora dentro desse prazo, o(a) comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total do bem arrematado e ao pagamento total da comissão da Leiloeira Oficial 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 – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:

O(A) vendedor(a) está obrigado(a) a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente aos normativos do Banco Central do Brasil – BACEN e do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei Federal nº 9.613/98.

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

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



PESTANA®
LEILÕES



IX – 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 Adjetivo 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 Adjetivo 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 Adjetivo 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



PESTANA®
LEILÕES



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 notarizado (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.

X – 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



PESTANA®
LEILÕES



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 Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

XI – 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) arrematante, ainda que não estejam anunciados na descrição de cada imóvel, independente da data do fato gerador.

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. 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.

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; 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; diligência para coleta da assinatura do(a) representante legal do(a) vendedor(a)) junto à Escritura Pública de Compra e Venda, assim como outros documentos necessários; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental.



PESTANA®
LEILÕES



Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante/comprador(a) providenciar, dentro do prazo de 30 (trinta) dias para formalização do negócio e registro do título translativo, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis, de forma transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU/ITR, Taxa Condominial e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome.

XII – 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. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, arrendamento, comodato ou condomínio de coproprietários, 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. 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).

XIII – 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), calculado de comissão da Leiloeira, a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor, esta última calculada sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto.

2. PARCELADO EM ATÉ 12 (DOZE) PARCELAS MENSAIS:

Sinal mínimo de **30% (trinta por cento)**, em favor do(s) vendedor(a), mais comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate à Leiloeira, a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação, e o saldo restante em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, acrescidas de juros de 1,2% (um virgula dois por cento) ao mês e correção monetária pelo Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M da FGV), vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias do efetivo pagamento do sinal e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, 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 X – 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(a) 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,



PESTANA®
LEILÕES

40
ANOS

eleito o Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS como competente para as ações desta natureza.

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

**Para mais informações – Fone: (51) 3535.1000,
imoveis@pestanaleiloes.com.br e www.pestanaleiloes.com.br
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00**

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