

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS FAÇA SUA PROPOSTA

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 DOS MÉDICOS DENTISTAS PROFISSIONAIS DA ÁREA DA SAÚDE E DE LIVRE ADMISSÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA. - UNICRED DO ESTADO DE SÃO PAULO**, cooperativa de crédito mútuo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.884.498/0001-40, 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 : 25/07/2024, quinta-feira.

Hora do Leilão : 09h00min, horário de Brasília.

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Lote 1 – Localização do imóvel: Campinas/SP. Lote 125 do loteamento rural Vale das Cabras, c/ área superficial de 29.652,00m² (2,9652ha), localizado na Estrada Municipal – CAM 245 – sentido de Campinas a Morungaba, em Joaquim Egídio, no Distrito de Paz de Sousas. INCRA 636.061.043.222-9. Mat. 2.432 do 4º RI local. **Obs.:** Melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. Imóvel situado no Cond. Serra das Cabras, com acesso pela Rodovia SP-81 (Rod. José Bonifácio Coutinho Nogueira), Km 15. Sobre o lote encontram-se edificadas benfeitorias em estado de construção, c/ área construída de aproximadamente 3.211,79m² a 4.353,00m², pendente de averbação no RI. O(A) vendedor(a), sem prazo determinado, fará o assentamento na matrícula imobiliária da alteração da sua razão social. Caberá ao(à) comprador(a) perante os órgãos competentes, inclusive regularizações e encargos, sem direito a reembolso: **i.** assentamento das benfeitorias, inclusive projetos e adequações, bem como eventual divergência da área construída e obtenção dos respectivos alvarás, licenças, habite-se, etc.; **ii.** assentamento da Convenção de Condomínio ou Regulamento de Uso; **iii.** verificar a real destinação do imóvel, se comercial ou residencial, assim como possíveis restrições urbanísticas; **iv.** eventual descaracterização de imóvel rural para urbano; **v.** demarcação física do imóvel, georreferenciamento e memorial descritivo; e, **vi.** Área de Preservação Permanente – APP e/ou Reserva Legal. Incide taxa administrativa no valor de **R\$1.200,00 (mil e duzentos reais)**, vide cláusula " XIII – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO " do Edital. Desocupado.

-
-

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

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(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/ME¹, 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.

¹ 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.

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/ME, 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* 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 da Leiloeira, enviar a documentação necessária (vide Item II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO), bem como anuir às regras de participação dispostas no site www.pestanaleiloes.com.br 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 de Compra e Venda e Contrato de Financiamento Imobiliário, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido a formalização de cessões de direito ou transferência da propriedade em nome de terceiros. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo(a) arrematante/comprador(a) por meio de transferência eletrônica oriunda de**

conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pela equipe da Leiloeira, se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque 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, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

IV – DA VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme as matrículas imobiliárias – documento oficial, sendo que caberá ao(à)(s) interessado(a)(s), querendo, antes da realização do Leilão, a verificação do estado atual do(s) bem(ns), “*in loco*”, até localização, modificações – externas e internas, construções, demolições e ocupações existentes.

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

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas, descrições e localizações mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por eventual divergência de área (superficial, construída, total, útil, privativa ou comum), independente da extensão; por modificações externas e internas do(s) imóvel(is), englobando construções e demolições regulares ou não, ainda que edificadas por terceiros; e, por fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão motivo para distrato.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer 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 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 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(u)a 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.

V – 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 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, 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. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo(a) arrematante, será lavrada a competente Escritura Pública de Compra e Venda.

VI – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

No leilão “FAÇA SUA PROPOSTA” é oportunizado aos(às) interessados(as) ofertar sua melhor proposta. Para tanto, o(a) proponente arrematante deverá oferecer valor passível de compra – assim compreendido pelo(a) vendedor(a). Ou seja, a quantia ofertada não significa, necessariamente, o valor mínimo para concretização da venda, ainda que passível de compra. No decorrer do Leilão, até a finalização do pregão, poderão ser recebidas mais de uma proposta e/ou lance para o mesmo lote. As propostas e/ou lances, cujo valor é passível de compra, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos, na ordem de recebimento, à análise e aprovação, por parte do(a) vendedor(a), também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado.

Fica reservado ao(à) vendedor(a) o direito de negar a proposta, podendo, a seu exclusivo critério, efetuar contraproposta de novo valor. A aceitação ou não da contraproposta, igualmente, ficará à critério do(a) proponente arrematante. Em caso de não aceitação, a proposta será desconsiderada, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente arrematante. Neste caso, ainda, se for de seu interesse, o(a) vendedor(a) contatará sucessivamente os demais participantes pela ordem de

classificação no Leilão, os quais terão as mesmas condições de venda e pagamento disposta no presente edital.

Não havendo o recebimento de ofertas até a finalização do pregão ou não tiver proposta e/ou lance aprovado, a critério exclusivo do(a) vendedor(a), o(s) imóvel(is) poderá(ão) permanecer disponível(is) no site da Leiloeira por mais 5 (cinco) dias corridos para recebimento de propostas.

A **negativa de propostas e/ou lances** por parte do(a) vendedor(a), independente de quaisquer justificativas, **não conferirão aos(às) promitentes arrematantes o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.**

Aprovada a proposta pelo(a) vendedor(a), o(a) arrematante estará obrigado(a) ao pagamento do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), quando for o caso, e ao pagamento integral da comissão da Leiloeira, na razão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

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

VII – DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:

É possibilitado ao(à) arrematante/comprador(a) efetuar o pagamento a título de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s) através de financiamento imobiliário, mediante pagamento de **sinal mínimo de 20% (vinte por cento)** e comissão da Leiloeira de 5% (cinco por cento), ambos calculados sobre o valor total do arremate, e taxa de administração, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance ou da expiração do prazo legal para o exercício do direito de preferência ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a), o que primeiro efetivar.

O saldo restante, poderá ser financiado Instituição Financeira de escolha do(a) arrematante/comprador(a), devendo ser apresentada a Carta de Crédito aprovada e válida, no prazo de 10 (dias) úteis após a homologação do lance.

O Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser firmado e levado à registro no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a homologação, exceto na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias. Descumprido os prazos de assinatura, registro e liberação dos recursos do financiamento, o arremate é automaticamente cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a).

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

Ficam preservados os direitos do(a) vendedor(a) e da Leiloeira, ao recebimento do sinal, da comissão e da taxa de administração, respectivamente, liberando o(s) imóvel(is) para ser(em) vendido(s) novamente, independentemente de notificação extrajudicial e/ou ação judicial.

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

O atendimento das condições exigidas pela Instituição Financeira da sua escolha é de responsabilidade do(a) arrematante/comprador(a), sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital.

Ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Instituição Financeira de escolha do(a) arrematante/comprador(a), não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate, da comissão da Leiloeira e taxa de administração, devendo integralizar o pagamento na forma à vista, no prazo máximo de 24 (vinte quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

VIII – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

Independente da forma de pagamento, o(a) arrematante/comprador(a), após o Leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Termo de Aquisição de Imóvel (quando houver direito de preferência a ser respeitado) ou Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. **Tanto a Ata e Termo de Aquisição quanto a Ata e Recibo de Arrematação não se transvestem em Carta de Arrematação, ou seja, não são considerados títulos translativos** (não são passíveis de registro), sendo mister a instrumentalização da venda através Escritura Pública ou Contrato de Financiamento Imobiliário.

Compensado o pagamento do valor total do(s) bem(ns) arrematado(s) e da comissão da Leiloeira, para **arrematação à vista**, o(a) arrematante deverá adotar, no prazo de até 30 (trinta) dias, as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda (observada a regra do art. 108 do Código Civil²) e o respectivo registro do título no Ofício Imobiliário. Para tanto, o(a) arrematante poderá, querendo, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, a contar da precitada compensação bancária, indicar o Tabelionato de Notas de sua preferência. Não havendo indicação,

² **Art. 108.** Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

o(a) vendedor(a) reserva-se no direito de indicar o Tabelionato de Notas mais próximo ao domicílio do(a) arrematante/comprador(a).

O(A) vendedor(a), para o ato, 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).

Nas vendas através de **financiamento imobiliário**, após a compensação bancária do pagamento do valor do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), da comissão da Leiloeira e taxa de administração, o(a) arrematante, por sua vez, deverá solicitar ao(à) vendedor(a) os documentos necessários para a liberação do crédito, conforme Item VII – DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO acima.

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 ou assinatura do Contrato de Financiamento Imobiliário, 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 o registro da compra e venda.

Formalizados os atos acima, deverá o(a) arrematante/comprador(a) apresentar ao(à) vendedor(a), dentro do prazo retro de 30 (trinta) dias, 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, incidirá multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

Os documentos acima referidos, igualmente, serão disponibilizados para registro do Contrato de Financiamento Imobiliário. Vencida a documentação por culpa do(a) arrematante, ficará sob sua responsabilidade a atualização. Qualquer outra exigência

cartorária, inclusive em nome do(a) vendedor(a), deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) arrematante/comprador(a).

IX – 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/comprador(a), ainda que não estejam anunciados na descrição de cada imóvel, bem como lançadas em nome do(a) vendedor(a), independente da data do fato gerador e imissão na posse do(s) imóvel(is).

O(A) vendedor(a) não responde por obrigações *propter personam* (ex.: consumo de energia elétrica), independente se anteriores à arrematação ou da data de vencimento, bem como por descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção ou demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente. Ao(À) arrematante, incumbirá, ainda, regularizações e encargos acerca de possível divergência de área (superficial, construída, total, útil, privativa ou comum), independente da extensão, assim 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, 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 e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; Contrato de Financiamento Imobiliário e seu respectivo registro na Serventia Registral competente; 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; 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.

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.

X – 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(u)a detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante.

Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Nas **arrematações à vista**, a imissão na posse se dará em até em **até 30 (trinta) dias corridos** após comprovação do registro da Escritura Pública perante o Registro de Imóveis competente com a efetiva transferência do(s) bem(ns). Nas **vendas por meio de financiamento imobiliário**, a imissão na posse se dará em **até 30 (trinta) dias corridos** após comprovação do registro do Contrato de Financiamento Imobiliário e Escritura Pública, perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).

A entrega das chaves e cópias porventura existentes do(s) imóvel(is) arrematado(s) seguirá os critérios acima para imissão na posse, por intermédio de assinatura de Termo de Recebimento de Chaves.

XI – 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/comprador(a), pessoa física ou jurídica, se solicitado(a), deverá fornecer, no ato da arrematação do(s) imóvel(is), da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e/ou da assinatura do Contrato de Financiamento Imobiliário, 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/comprador(a) 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.

XII – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

Na hipótese de arrematação, será cobrada uma taxa na razão de **R\$1.200,00 (hum mil e duzentos reais)**, referente a administração da transferência do(s) bem(ns) arrematado(s). A taxa de administração visa apenas a intermediação entre vendedor(a) e comprador(a), não contemplando: busca/emissão de documentos e certidões (vide Item VIII – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE); desocupação do(s) bem(ns); remoção de mobiliário, máquinas, equipamentos elétricos, entulho, etc.; medições e demarcações do(s) imóvel(is); separação física das benfeitorias; ajuizamento de Ação de Imissão na Posse; Suscitações de Dúvida.

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 IV – 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, não cabendo qualquer tipo de desconto, bem como da taxa de administração, todos a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a aprovação da proposta.

2. FINANCIADO:

Serão pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor, o sinal mínimo de **20% (vinte por cento)**, comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira mais taxa de administração. Não caberá qualquer tipo de desconto à comissão da Leiloeira.

O saldo restante, por sua vez, poderá ser financiado por Instituição Financeira de livre escolha do(a) arrematante/comprador(a), devendo ser apresentada à equipe da Leiloeira, no prazo de 10(dez) dias úteis após a homologação da venda, a aprovação do crédito, conforme as condições de pagamento estabelecidas por cada Carta de Crédito aprovada.

O prazo acima de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do total da arrematação, comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira mais taxa de administração, 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, ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Instituição Financeira de escolha do(a) arrematante/comprador(a), não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate, da comissão da Leiloeira e taxa de administração, devendo integralizar o pagamento na forma à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

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/comprador(a), nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira 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).

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

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

Para mais informações: telefone (51) 3535.1000, e-mail imoveis@pestanaleiloes.com.br e site www.pestanaleiloes.com.br.

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

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