

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 LIVRE ADMISSÃO DO SUL CATARINENSE - ACENTRA**, cooperativa de crédito mútuo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.427.097/0001-01, 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: 04/07/2025, sexta-feira.

Hora do Leilão: 10h00min (horário de Brasília/DF).

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Lote 1 – Localização do imóvel: Balneário Rincão/SC. Loteamento Miramar – Zona Nova. Rua Addo Caldas Faraco, sn (Lote 5-A da Quadra 119). Casa. Áreas: construída 200,00m² (in loco) e terreno 132,00m². Matrícula 12.010 do RI da Comarca de Içara/SC. **Obs.:** Benfeitorias pendentes de averbação o RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbado no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar a real destinação do imóvel, se residencial ou comercial. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 516.000,00 (quinhentos e dezesseis mil reais)

Lote 2 – Localização do imóvel: Criciúma/SC. Bairro Santa Augusta. Rua Archangelo Meller, sn. Apartamento 104 (1º pavimento, Bloco B - Oxford) e Box 160 (coberto). Residencial “Cidade Universitária”. Áreas: privativas 53,27m² (apartamento) e 12,00m² (box) e frações ideais: 0,286% ou 26,438m² (apartamento) e 0,058% ou 5,357m² (box). Matrícula 123.671 (apartamento) e 124.022 (box) do 1º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 217.000,00 (duzentos e dezessete mil reais)

Lote 3 – Localização do imóvel: Içara/SC. Bairro Boa Vista (in loco). Rodovia Arino Antônio, sn (in loco). Casa. Áreas: construída 152,24m² (in loco) e terreno 660,00m². Matrícula 9.441 do RI local. **Obs.:** Denominação de logradouro e benfeitorias



pendentes de averbação o RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro, numeração predial e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbados no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 243.000,00 (duzentos e quarenta e três mil reais)

Lote 04 – Localização do imóvel: Içara/SC. Bairro Presidente Vargas. Rua Estanislau Shaucoski, 710 (in loco). Casa. Áreas: construída e terreno 368,6m². Matrícula 55.623 do RI local. **Obs.:** Numeração predial e benfeitorias pendentes de averbações no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbados no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 306.000,00 (trezentos e seis mil reais)

Lote 05 – Localização do imóvel: Criciúma/SC. Bairro São Simão. Rua Alameda da Ponte, sn (Unidade 56 da Quadra E). Condomínio Horizontal Santa Clara Residence Ville. Terreno com área superficial privativa de 1.402,58m². Matrícula 129.434 do 1º RI local. **Obs.:** Imóvel localizado as margens da Rodovia SC-446. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de numeração predial que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbado no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar previamente as restrições convencionais referentes às edificações urbanísticas do Condomínio onde se encontra o imóvel, conforme consta no preâmbulo da citada matrícula. O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação de Execução Títulos Extrajudiciais constante na AV.5 da citada matrícula. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a). (AF).

Lance mínimo: R\$ 1.225.000,00 (um milhão duzentos e vinte e cinco mil reais)

Lote 06 – Localização do imóvel: Cocal do Sul/SC. Bairro Jardim das Palmeiras. Rua Projetada 09, sn (Lote 172 da Quadra 08). Condomínio Garden Ville II. Terreno com área superficial privativa de 738,96m². Matrícula 31.834 do RI da Comarca de Urussanga/SC. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de numeração predial que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbado no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e

memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar previamente as restrições convencionais referentes às edificações urbanísticas do Condomínio onde se encontra o imóvel, conforme consta no preâmbulo da citada matrícula. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 421.000,00 (quatrocentos e vinte e um mil reais)

Lote 07 – Localização do imóvel: Balneário Arroio da Silva/SC. Loteamento Praia Village Morro dos Conventos. Via Interpraias, sn (in loco) (Lote 23 da Quadra 95). Terreno com áreas superficiais de 300,00m². Matrícula 59.341 do RI da Comarca de Araranguá/SC. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbados no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) comprador(a) deverá verificar eventual instituição de servidão de passagem, pois o terreno é encravado, assim como, levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno. Caberá, ainda, a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 29.700,00 (vinte e nove mil e setecentos reais)

Lote 08 – Localização do imóvel: Balneário Arroio do Silva/SC. Loteamento Praia Village Morro dos Conventos. Rua 13, sn (in loco) (Lote 31 da Quadra 95). Terreno com áreas superficiais de 300,00m². Matrícula 59.349 do RI da Comarca de Araranguá/SC. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbados no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) comprador(a) deverá verificar eventual instituição de servidão de passagem, pois o terreno é encravado, assim como, levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno. Caberá, ainda, a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 30.375,00 (trinta mil trezentos e setenta e cinco reais)

Lote 09 – Localização do imóvel: Balneário Arroio do Silva/SC. Loteamento Praia Village Morro dos Conventos. Rua 13, sn (in loco) (Lote 35 da Quadra 94). Terreno com áreas superficiais de 300,00m². Matrícula 59.313 do RI da Comarca de Araranguá/SC. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbados no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) comprador(a) deverá verificar eventual instituição de servidão de passagem, pois o terreno é encravado,

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

assim como, levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno. Caberá, ainda, a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais)

Lote 10 – Localização do imóvel: Criciúma/SC. Bairro Napolini. Rodovia Archimedes Napolini, 1649 (in loco). Terreno com área superficial de 679,65m². Matrícula 107.079 do 1º RI local. **Obs.:** Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbados no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico, memorial descritivo do terreno e apuração de APP, serão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(a) comprador(a), ainda, verificar previamente as restrições convencionais urbanísticas de onde se encontra o imóvel, conforme consta na AV.1 da citada matrícula. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais)

Lote 11 – Localização do imóvel: Balneário Arroio do Silva/SC. Loteamento Pecúlio União Previdência Privada. Rua 13, sn (in loco) (Lote 40 da Quadra 94). Terreno com área superficial de 300,00m². Matrícula 59.318 do 1º Tabelionato de Notas e de Protestos e Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Araranguá/SC. **Obs.:** Denominação de logradouro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do comprador. A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do comprador. Caberá ao comprador a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance mínimo: R\$ 28.7000,00 (duzentos e oitenta e sete 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 DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO:

O(A) interessado(a), obrigatoriamente, deverá fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: **a) se pessoa física:** documentos de identificação (CPF/MF, RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH), inclusive do(a) cônjuge/companheiro(a), Certidão de Nascimento e/ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, de acordo com o regime de bens, comprovante de residência, passaporte para estrangeiro não residente no País ou Documento Provisório de Registro Nacional Migratório para refugiado, procuração, quando representado por terceiros, etc.; e, **b) se pessoa jurídica:** atos constitutivos da sociedade empresarial, inclusive a última alteração, ata de eleição de diretoria, havendo, documentos de identificação do(s) sócio(s) administrador(es), cartão do CNPJ/MF, comprovante de endereço, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet), procuração, quando representado por terceiros, etc. Os documentos, não havendo exigência contrária, poderão ser apresentados em cópia reprográfica. 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 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 somente *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 e Escritura Pública de Compra e Venda, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido a formalização de cessões de direito ou transferência da propriedade em nome de terceiros. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo(a) arrematante/comprador(a) por meio de transferência eletrônica oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pela equipe da Leiloeira, se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque, depósito e PIX.** Os lances oferecidos somente *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 – DOS LANCES ON-LINE:

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

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, 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.

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

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

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

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

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

No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data do Leilão, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pelo(a) vendedor(a), salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do(s) imóvel(is). Ocorrendo evicção, a restituição corresponderá ao preço integral de venda do(s) imóvel(is) ou das quantias pagas, reajustado(as) pelo menor valor dentre os indexadores Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M da FGV), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e/ou Fator de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça competente, a contar da data do pagamento, bem como da comissão da Leiloeira, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e emolumentos cartórios com a lavratura da Escritura Pública e

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

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.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis ocupados, 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, comodato, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante ao(à) vendedor(a) e à Leiloeira serão restituídos.

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

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamentos de qualquer natureza no futuro: **1)** adotar as medidas possessórias necessárias em face de ocupações declaradas ou clandestinas, englobando direitos trabalhistas, se houver; **2)** providenciar georreferenciamento e memorial descritivo, além das respectivas aprovações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** 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; **4)** retificar as declarações de exercícios anteriores e cadastro(s) do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por diferenças ou débitos a título Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** elaborar e entregar as Declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal, e pagar o respectivo ITR; **6)** 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; **7)** 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, **8)** 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.

VII – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, respeitando-se o preço mínimo para a venda. Fica reservado ao(à) vendedor(a), por intermédio da Leiloeira, o direito de não autorizar as vendas pelo maior preço ofertado, assim como alterar o Leilão, no todo ou em parte, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

No prazo de até 24 (vinte e quatro) horas úteis, a contar do Leilão, o(a) arrematante deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), quando for o caso, e o pagamento da comissão da Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, esta última, obrigatoriamente à vista (em pagamentos separados). O prazo para pagamento, 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).

O pagamento relativo ao valor total (arrematação à vista) ou do sinal (arrematação parcelada) do(s) bem(ns), fica subordinado a Condição Resolutiva, o que implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação – interpelação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo(a) vendedor(a), ficando o(s) imóvel(is) livre(s) para ser alienado(s), de imediato. O(A) vendedor(a) estabelecerá a forma para pagamento

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

do saldo e/ou da 1ª (primeira) parcela do preço, conforme Cláusula X – DO PAGAMENTO A PRAZO.

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

A concretização da arrematação se dará mediante formalização de Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel, Recibo e Escritura Pública de Compra e Venda em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, **não sendo permitido cessões de direitos 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 Leiloeira, se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque e PIX.

VIII – DOS IMÓVEIS LOCADOS E TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS:

Nos imóveis cuja descrição conste a expressão “*Locado(a)*”, deverá ser respeitado o prazo legal de 30 (trinta) dias para o exercício do direito de preferência aquisitiva do(o) locatário(a). O referido prazo inicia com o recebimento da notificação extrajudicial pelo(a) detentor(a) do direito. Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias sem manifestação do(a) locatário(a), presumir-se-á declinada aquisição pelo exercício do direito de preferência. O(A) locatário(a), no curso do prazo, poderá, querendo, renunciar expressamente ao direito de preferência aquisitiva.

Independentemente da efetivação ou não do exercício do direito de preferência aquisitiva por parte do(a) locatário(a), ou seja, sendo o imóvel adquirido pelo(a) locatário(a) ou terceiros, os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis), **até o registro da venda ou do compromisso,** serão devidos ao(à) vendedor(a), ainda que proporcionalmente, em consonância ao § 2º c/c *caput* do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

Os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis) **SOMENTE** passarão a ser devidos ao(a) arrematante/comprador(a), com devida comprovação do registro do título translativo perante o Registro de Imóveis competente, apresentado, para tanto, certidão atualizada da matrícula do(s) bem(ns) arrematado(s). Ou seja, a contar do assentamento da arrematação na matrícula do(s) respectivo(s) imóvel(is).

Com o termo final dos locatícios devidos ao(à) vendedor(a), caberá ao(à) arrematante/comprador(a) contatar, pessoalmente, o(a) locatário(a), para, querendo, alinhar o pagamento do aluguel e os encargos decorrentes, alusivo aos meses seguintes, do mesmo modo que verificar os procedimentos necessários. É de critério exclusivo do(a) arrematante/comprador(a) a contratação ou não de serviços de intermediação por administradora imobiliária (“*Imobiliária*”). O efeito liberatório do

pagamento do aluguel e dos encargos da locação somente se aperfeiçoa com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves.

Não havendo interesse na continuidade da locação, o(a) arrematante/comprador(a), sob sua responsabilidade, observar os prazos previstos em lei para denúncia do contrato e desocupação do imóvel por parte do(a) locatário(a).

IX – 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.

X – 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. Após a compensação bancária do pagamento do total do(s) bem(ns) arrematado(s) e integral da comissão da Leiloeira, o(a) arrematante deverá adotar as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda. 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.

Formalizado o ato acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da lavratura da Escritura Pública, 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 do prazo acima, incidirá multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no **2º Tabelionato de Notas e Protestos de Criciúma/SC**, que disponibilizará diretamente à Serventia Notarial os seguintes documentos: cópia simples dos atos seus constitutivos, cópia simples dos instrumentos de mandato, cópia simples dos documentos de identificação do(s) representante(s) legal e Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet). Qualquer outra exigência cartorária para formalização da Escritura Pública, 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. 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, por culpa do(a) arrematante, ficará sob sua responsabilidade a atualização.

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

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

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.

Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública 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 em **até 30 (trinta) dias após comprovação do registro da Escritura Pública de Compra e Venda 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.

-
-
-
-

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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.

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