

Condições Gerais

CONDIÇÕES DE VENDA

I – DO LEILÃO:

Os Públicos Leilões são regidos pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e pela Lei Federal nº 9.514/97 – Alienação Fiduciária, bem como por este Edital. Será realizado na modalidade “on-line - eletrônico”, através do site www.pestanaleiloes.com.br.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar nos Leilões. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo 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 nos Leilões, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade presencial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoa natural, munida de RG/RNE e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978).

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.

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor, conforme indicado nas cláusulas VI – Da documentação do(s) imóvel(is), VII – Despesas de aquisição do(s) imóvel(is) e VIII – Da transmissão da posse.

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

II – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação “on-line - eletrônico” dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido pela Sra. Leiloeira, através de seu site, estando eles 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 - eletrônico”, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site www.pestanaleiloes.com.br, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no sítio eletrônico para obtenção de “login” e “senha”, os quais validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo de Arrematação de Imóvel (não se transveste em Carta de Arrematação, não sendo passível de registro) e Escritura Pública de Compra e Venda, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Sra. Leiloeira, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente “on-line - eletrônico” não garantem direitos ao(à) proponente arrematante em caso de recusa da Leiloeira Oficial ou por qualquer outra ocorrência, tais como: queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos 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.

III – DO(S) IMÓVEL(IS):

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o (s) imóvel(is) previamente.

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

No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados

pelo(a) vendedor(a). Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, bem como da comissão da Sra. Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

O(s) imóvel(is) será(ão), por fim, 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 enfitêutica, 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. O(A) vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

IV – 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 questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) apurar eventual necessidade 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 dos registros, se for exigido; 4) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de Imposto 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 de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental – ADA perante o IBAMA; 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).

V – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(A) DEVEDOR(A):

O(A) devedor(a) fiduciante possui, à luz da legislação vigente, direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), a ser exercido até a data do segundo público leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão da Sra. Leiloeira, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances anteriormente ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

VI – DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor.

COMITENTE: ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.808.907/0001-20 – Lotes 01 e 02.

Independente da forma de aquisição, arrematação ou direito de preferência aquisitiva, o(a) arrematante/comprador(a), após o leilão, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel. Após a compensação bancária do pagamento do valor total do(s) bem(ns) arrematado(s)/adquirido(s) e da comissão da Leiloeira, o(a) arrematante/comprador(a) 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. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas de exclusiva escolha do (a) vendedor(a), de acordo com o local do(s) imóvel(is) ou do domicílio do(a) adquirente. Formalizado o ato anterior, deverá o(a) arrematante/comprador(a) apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, 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/comprador(a), incidirá ao(à) adquirente multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

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/comprador(a), 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/comprador(a), sem a prévia concordância do(a) vendedor(a). Vencida a documentação disponibilizada pelo(a) vendedor(a), por culpa do(a) arrematante/comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a atualização.

O(A) vendedor(a) disponibilizará os seguintes documentos para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda: 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). Exigências cartorárias para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e/ou registro do título translativo, inclusive em nome do(a) vendedor(a), como, por exemplo, certidão de ônus e ações pessoais e reipersecutórias, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) arrematante/comprador(a).

VII – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor.

COMITENTE: ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.808.907/0001-20 – Lotes 01 e 02.

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), mesmo que não estejam anunciados na descrição de cada imóvel e/ou ainda venham a ser lançadas em nome do(a) vendedor(a), independentemente da data do fato gerador ou da data de vencimento.

O(A) vendedor(a) não responde por obrigações propter personam (ex.: consumo de energia elétrica), independente se anteriores à 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(A) arrematante/comprador(a), incumbirá, ainda, regularizações e encargos acerca de possível divergência de área (superficial, construída, total, útil, privativa ou comum), independente da extensão, bem como a obtenção dos alvarás e licenças para edificações (ex.: habite-se), adequações no(s) imóvel(is) – Projeto Arquitetônico aprovado, 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 aquisição, são, igualmente, de responsabilidade única e exclusiva do(a) arrematante/comprador(a). Reformas e reparos de qualquer origem, incluindo benfeitorias necessárias, igualmente, à encargo do(a) arrematante/comprador(a).

Correrão por conta do(a) arrematante/comprador(a) 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; Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas e/ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do(a) vendedor(a); emolumentos cartorários; diligências; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental.

Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante/comprador(a) providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis, de forma transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, Taxa Condominial, INCRA e demais tributos que recair, passando a obrigação para seu nome.

VIII – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor.

COMITENTE: ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.808.907/0001-20 – Lotes 01 e 02.

A transmissão da posse, se dará ao(à) arrematante/comprador(a) em até 30 (trinta) dias após a comprovação o registro da Escritura Pública de Compra e Venda perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da(s) certidão(ões) atualizada(s) da matrícula do(s) imóvel(is). Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), isentando o(a) vendedor(a) e a Leiloeira sobre este fato. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante.

Imóveis eventualmente locados, à luz do art. 37-B da Lei Federal nº 9.514/97, a contratação ou a prorrogação da locação, por prazo superior a um ano sem a concordância por escrito do(a) vendedor(a), será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante o(a) vendedor(a), ora credor(a) fiduciário(a), ou seus sucessores. A transmissão da posse, se dará ao(à) arrematante/comprador(a) em até 30 (trinta) dias após a comprovação o registro da Escritura Pública de Compra e Venda perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da(s) certidão(ões) atualizada(s) da matrícula do(s) imóvel(is). Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), isentando o(a) vendedor(a) e a Leiloeira sobre este fato. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante.

Imóveis eventualmente locados, à luz do art. 37-B da Lei Federal nº 9.514/97, a contratação ou a prorrogação da locação, por prazo superior a um ano sem a concordância por escrito do(a) vendedor(a), será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante o(a) vendedor(a), ora credor(a) fiduciário(a), ou seus sucessores.

-

-

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

À VISTA: pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Sra. Leiloeira a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretroatáveis. 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.

A oferta de lance “on-line - eletrônico”, gera ao(à) arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Sra. Leiloeira, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima.

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

LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00