

## **Condições Gerais**

### 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, assim como por este Edital. Será realizado na modalidade on-line - eletrônico, esta última, através do site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br), pela Leiloeira Oficial, Liliamar Fátima Parmeggiani Pestana Marques Gomes – JUCISRS sob nº 168/00.

Para participação e acompanhamento, o(a)s interessado(a)s deverá(ão) cadastrar-se e habilitar-se previamente no site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).

Alterações na descrição do(s) imóvel(is) ou em suas respectivas condições de venda e pagamento, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, por liberalidade do(a) vendedor(a), noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao (à)s interessado(a)s acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

#### II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO:

O(A)s interessado(a)s, obrigatoriamente, deverá(ão) fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: a) se pessoa física: documentos de identificação (CPF/MF, RG/RNE ou CNH), inclusive do 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, comprovante de permanência legal e definitiva no País, na hipótese de estrangeiro, procuração, quando representado por terceiros, etc.; e, b) se pessoa jurídica: atos constitutivos da sociedade empresarial, incluindo 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 na 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 nº Federal nº 5.709/71 e suas alterações.

Empresário Individual não poderá dar lances e/ou 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/RNE 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 VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação on-line - eletrônico, por meio de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas através de credenciamento junto à Leiloeira. O(A)s interessado(a)s deverá(ão) ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão, estando sujeito-o(a)s integralmente. Para participação do Leilão, independente da modalidade, deverá(ão) o(a)s interessado(a)s efetuar cadastro prévio no site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária (vide Cláusula II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO), bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de “login” e “senha”, os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições do Edital. Os lances oferecidos on-line - eletrônico não garantem direitos ao(à) proponente 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 ao(à)s interessado(a)s, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a)s interessado(a)s quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a

respeito.

#### IV – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

O valor informado como “Lance inicial” não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. Desta forma, no decorrer do pregão o valor do lance inicial poderá ser alterado, para mais ou para menos, a critério da Leiloeira ou do(a) vendedor(a).

Os lances vencedores do(s) imóvel(is), independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e submetidos à análise documental e homologação por parte do(a) vendedor(a), no prazo de até 10 (dez) dias úteis, podendo ser prorrogado por igual período. O precitado prazo de análise documental e homologação, pelo(a) vendedor (a), também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado.

A homologação do(s) lance(s) está sujeita à análise, por parte do(a) vendedor(a), dos documentos apresentados e da observância dos procedimentos determinados pela legislação vigente de prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, em especial, mas não se limitando, à Lei Federal nº 9.613, de 03 de março de 1998.

Os(As) proponentes arrematantes, ao aceitarem participar do Leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à homologação do(a) vendedor(a), nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão, desde já, cientes e plenamente de acordo. Fica reservado ao(à) vendedor(a) o direito de não homologar as vendas e não liberar o(s) imóvel(is) pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao (à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

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

Homologado o lance 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.

#### V – DA VISITAÇÃO PRÉVIA:

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 do(a)(s) interessado(a)(s), no site da Leiloeira, fotos e matrícula imobiliária do(s) bem(ns) ofertado(s).

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

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as dimensões, áreas, descrições e localizações mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário (Código Civil, art. 500). Ou seja, o(a) arrematante adquire o(s) imóvel(is) como se apresenta(m) como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem; não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, nem devolução de excesso. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por divergência de área (superficial, construída, total, 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; separação física; desmembramento ou remembramento; e, por fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão objeto de distrato.

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 encontra(m), sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das eventuais exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante aos imóveis rurais (ex.: descaracterização de imóvel rural para urbano), preservação ambiental, saneamento, aproveitamento urbanístico do solo urbano – uso, ocupação e parcelamento, loteamento, zoneamento, limitação legal para construções, fisco municipal, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção

Contra Incêndio – PPCI e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularizações; não sendo cabível pleitear a resolução do contrato ou desfazimento do negócio e/ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses. O(A) vendedor(a) não responde por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

#### VII – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(S) RURAL(S):

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante, às suas expensas e sem direito a indenização ou apresentar questionamento no futuro: 1) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo 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 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), inclusive titularidade, em face da Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por 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, ante à Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) regularizar/averbar as edificações defronte dos Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, mesmo de passagem ou passagem forçada; 7) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental – ADA perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – 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).

#### VIII – DA RESPONSABILIDADE PELA EVICÇÃO:

O(s) imóvel(is) disponibilizado(s) à venda, não sendo originário(s) do ativo de uso do(a) vendedor(a) – BNU, pode(m), a qualquer tempo e por ventura, ser(em) objeto de reivindicação judicial ou gravames. O(A) vendedor(a), por sua vez, suportará apenas pelos resultados decorrentes de fatos anteriores à data do Leilão, sendo que, no tocante às demandas judiciais, responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado. Ocorrendo a evicção, a restituição corresponderá ao preço de venda do(s) imóvel(is), reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE), a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, somado à comissão da Leiloeira, emolumentos cartorários para lavratura e registro da Escritura Pública (arrematação à vista) ou registro do Instrumento Particular (arrematação parcelada) e o valor recolhido a título de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (se houver), não sendo conferido ao(à) arrematante reivindicar outras quantias indenizatórias, tampouco aquelas elencadas nos artigos 448 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação. Reivindicações não constituirão ao(à) arrematante motivo para o desfazimento da arrematação e/ou direito de retenção, seja a que tempo ou título for.

#### IX – DA CONDIÇÃO DOCUMENTAL E FISCAL:

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) na situação em que se encontra(m) registrado(s) no cartório de Registro de Imóveis onde está(ão) matriculado(s) e na condição fiscal em que se apresentar(em) à frente dos órgãos públicos, obrigando-se o(a) comprador(a), de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, ainda que previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do(s) imóvel(is) junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas (vide observações na descrição do(s) imóvel(is)). De igual modo, o(a) vendedor(a) não responde por débitos não apurados no INSS do(s) imóvel(is) com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, assim como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

#### X – DA APROVAÇÃO CADASTRAL PARA IMÓVEIS COM PAGAMENTO A PRAZO:

As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise cadastral e de crédito pelo(a) vendedor(a). O(A)(s) interessado(a)(s) que optar(em) pela arrematação a prazo deverá(ão) obter, junto ao(à) vendedor(a), o CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL. Para tanto, é necessária a apresentação das fichas de cadastro do BRDE (Ficha Cadastral Pessoa Jurídica ou Ficha Cadastral Pessoa Física), devidamente preenchidas e encaminhadas no prazo estipulado no ANEXO VI.

É de exclusivo critério do(a) vendedor(a) a negativa ou a concessão do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL. Não serão admitidos recursos ou impugnações em face da negativa do(a) vendedor(a) quanto à concessão do referido certificado. A negativa de concessão do CERTIFICADO DE APROVAÇÃO CADASTRAL não impedirá a participação no Leilão, desde que a proposta de pagamento seja à vista.

Nas arrematações parceladas, em até 30 (trinta) dias após o Leilão, será emitido Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, conforme

ANEXO II, que deverá ser imediatamente, na sequência da assinatura, registrado na matrícula do(s) imóvel(is) para constituição da propriedade fiduciária (Lei Federal nº 9.514/97, art. 23).

O vencimento da 1ª (primeira) parcela será no dia 20 (vinte) do mês seguinte à data da assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, independentemente da imissão na posse plena. O(A) vendedor(a) poderá, facultativamente, exigir outra forma de garantia. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do título translativo na matrícula imobiliária, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE) e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o débito, além das medidas de execução do contrato nos termos da Lei Federal nº 9.514/97. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo devedor, em seus exatos vencimentos, facultará ao(a) vendedor(a) notificar o(a) comprador(a), judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o(a) vendedor(a) optar pelo vencimento antecipado da dívida, com os acréscimos acima mencionados, e/ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 20% (vinte por cento) de todas as quantias já pagas pelo(a) comprador(a), a título compensatório, ficando o(s) imóvel(is) liberado(s) para ser(em) comercializado(s) novamente, conforme Cláusula IV – DAS CONDIÇÕES DE VENDA. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo(a) arrematante ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o atraso na assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

Quitado o preço e demais encargos, mediante a confirmação da satisfação total do débito, será emitido o respectivo Termo de Quitação, no prazo de 30 (trinta) dias, conforme ANEXO III.

#### XI – DO PAGAMENTO À VISTA:

A formalização da contratação do objeto deste edital se dará através de escritura pública, observada a minuta de contrato particular de compra e venda (ANEXO IV - MINUTA DE ESCRITURA), nos termos da Circular n. 292, de 06 de outubro de 2023, da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

#### XII – DOS IMPEDIMENTOS PARA AQUISIÇÃO:

É vedada a aquisição com opção para pagamento a prazo para proponente(s) com restrições cadastrais ou em mora perante o(a) vendedor(a) ou outras instituições, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como: SERASA, CADIN, CENTRAL DE RISCOS ou qualquer outro. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do Leilão, o(s) imóvel(is) será(ão) reconduzido(s) a pregão, a critério exclusivo do(a) vendedor(a). Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito, igualmente, por definição do(a) vendedor(a). Em qualquer situação não há obrigação do(a) vendedor(a) informar ao(a) arrematante as restrições existentes, ficando-lhe reservado a conclusão ou não da venda.

#### XIII – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

Independente da forma de pagamento, o(a) arrematante, após o Leilão, está obrigado(a) 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 é considerado título translativo (não é passível de registro), sendo mister a instrumentalização da arrematação através Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) ou Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada). Após a compensação bancária do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), o (a) comprador(a) deverá fornecer os documentos necessários e adotar as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda ou emissão/assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, para posterior registro.

Formalizados os atos acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(a) vendedor(a), no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da lavratura/assinatura, a comprovação do registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), que nem da alteração cadastral em face dos órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento do prazo acima, incidirá multa diária na razão de 0,2% (zero vírgula dois por cento) sobre o valor do arremate, podendo, na hipótese de pagamento a prazo, a perda da entrada, salvo a necessidade de atendimento de exigência registral não motivada pelo(a) arrematante.

A Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) será lavrada, em aproximadamente 30 (trinta) dias após Leilão, no Tabelionato de Notas indicado pelo(a) vendedor(a), conforme ANEXO IV. 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 para outorga da Escritura Pública, independente de culpa do(a) vendedor(a), ficará sob responsabilidade do(a) comprador(a) a obtenção de novos documentos.

#### XIV – DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA:

Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada por Tabelionato de Notas de conveniência do(a) vendedor(a) e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; registro do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, igualmente, 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; registros; averbações; prêmio de seguro total; levantamento de restrições imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental.

Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) ou da assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada), a alteração/atualização cadastral do titular responsável pelo Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, Taxa Condominial, INCRA e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome, conforme Cláusula XIII – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE.

#### XV – DA CLÁUSULA CONSTITUTI E 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) comprador(a). Sob hipótese alguma, a ocupação poderá ser alegada para descumprimento de qualquer obrigação estabelecida no presente Edital.

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 (arrematação à vista) ou do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada) no Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is). Ou seja, após a transferência da propriedade nos devidos órgãos competentes.

#### XVI – DAS DESPESAS INCIDENTES:

Todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos, inclusive tributárias, incidentes sobre o(s) imóvel(is) – obrigações propter rem, tais como, mas não se limitando, IPTU, ITR, Taxa Condominial, Contribuição a Associação de Moradores, Taxa de Lixo, Taxa de Incêndios, etc., vencidas ou vincendas, serão de responsabilidade do (a) comprador(a), ainda que lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores ou da data de vencimento, até mesmo anteriores à arrematação. O(A) vendedor(a) não responde por obrigações propter personam (ex.: consumo de energia elétrica).

As referidas despesas deverão ser quitadas junto aos respectivos credores até a data de outorga da Escritura Pública de Compra e Venda (arrematação à vista) ou da assinatura do Instrumento Particular, com efeito de Escritura Pública, de Compra, Venda de Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (arrematação parcelada), sem direito a qualquer ressarcimento. Os valores, acaso, indicados no Edital, não exime(m) o(a)(s) interessado(a)(s) quanto à responsabilidade de levantamento real e prévio das quantias devidas antes do Leilão, não podendo, posteriormente, requerer do(a) vendedor(a) eventual diferença de valores. Os valores lançados e não pagos pelo(a) comprador(a) após a arrematação que estiverem em nome do(a) vendedor(a) e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o(a) arrematante, acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

#### CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

##### 1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, a ser paga pelo (a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, esta última calculada sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão.

##### 2. PARCELADO:

Com entrada mínima de 30% (trinta por cento), podendo ser parcelado em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais, iguais e consecutivas, reajustadas com juros de 4,0% (quatro por cento) a.a. e atualização monetária pela variação do pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE).

Em caso de pagamento parcelado, a contratação do vencedor do certame deverá ser sob a forma de escritura de compra e venda a prazo, com garantia de alienação fiduciária do imóvel financiado.

Deverá ser pago, ainda, 5% (cinco por cento) de comissão à Leiloeira, pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e

quatro) horas após o Leilão, esta última calculada sobre o valor de arremate e à vista, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão.

O(A)s interessado(a)s deverá(ão) verificar, antes do Leilão, a possibilidade de atender todas as exigências do(a) comitente vendedor(a). O atendimento das condições exigidas pelo Banco Regional de Desenvolvimento do Extremo Sul – BRDE é de responsabilidade exclusiva do(a) 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 pelo(a) vendedor(a) após o Leilão, o(a) arrematante não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, devendo integralizar o pagamento às suas expensas, no prazo máximo de 24 (vinte quatro) horas após a negativa, 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, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira, além das medidas previstas na Cláusula IV – DAS CONDIÇÕES DE VENDA, 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 - eletrônico, e facultará à Leiloeira a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando, desde já, eleita a Comarca de Itapema/SC 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.

Informações com a Leiloeira Oficial, Liliamar Fátima Parmeggiani Pestana Marques Gomes – JUCISRS sob nº 168/00, no telefone (51) 3535.1000 ou site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).