

Condições Gerais

VI – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

A cada leilão realizado, será facultado ao vendedor promover alterações quanto ao valor e à modalidade de venda aplicável a cada um dos lotes ofertados. Ao final da descrição de cada lote, constarão tanto a modalidade adotada quanto o valor atualizado para o próximo leilão agendado.

É de inteira responsabilidade do(a) licitante/comprador(a) a verificação, a cada novo leilão, do valor e da modalidade atribuídos ao(s) lote(s) de seu interesse, devendo certificar-se dessas informações antes da realização de qualquer lance.

Eventual alegação de desconhecimento quanto à modalidade ou ao valor atualizado do lote não ensejará, sob qualquer justificativa, o desfazimento da arrematação, sendo aplicáveis, em caso de inobservância, as penalidades previstas neste edital.

Para fins deste edital, serão aceitas as modalidades de venda “Convencional” e “Faça Sua Proposta”, cujas condições específicas serão descritas a seguir.

VI.I - PARA OS IMÓVEIS LEILOADOS NA MODALIDADE “CONVENCIONAL”:

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 Sra. Leiloeira ou da vendedora.

Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e homologação da vendedora, no prazo de 3 (três) dias úteis, prorrogáveis por período maior caso necessário.

Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da vendedora, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

Aprovado o lance pela vendedora dentro desse prazo, o(a) comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total ou ao sinal do bem arrematado, quando for o caso, e ao pagamento total da comissão da Leiloeira Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas contados da data da homologação.

Caso haja direito de preferência a ser respeitado, este prazo iniciará após o decurso do prazo legal/contratual de 30 (trinta) dias após a notificação do(a) detentor(a) do referido direito ou após a desistência expressa, o que ocorrer primeiro.

Caso a vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente.

VI.II - PARA OS IMÓVEIS LEILOADOS NA MODALIDADE “FAÇA SUA PROPOSTA”:

No Leilão “FAÇA SUA PROPOSTA” é oportunizado aos interessados ofertar sua melhor proposta. Para tanto, o(a) proponente arrematante deverá oferecer valor passível de compra – assim compreendido pelo(a) vendedor(a). Ou seja,

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 os lances, cujo valor é passível de compra, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos, na ordem de recebimento, à análise e aprovação pelo(a) vendedor(a), no prazo de 3 (três) dias úteis, prorrogáveis por período maior caso necessário. O prazo de análise e aprovação, por parte do(a) vendedor(a), também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado.

Os lotes remanescente, os quais não receberem oferta até a finalização do pregão ou não tiveram propostas e/ou lances aprovados, a critério exclusivo do(a) vendedor(a), poderão permanecer disponíveis no site da Leiloeira para recebimento de propostas.

É vedada a arrematação com opção para pagamento a prazo, para compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o(a) vendedor(a) ou, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC e

outros. Os interessados na aquisição de imóveis através deste Leilão, desde já, concordam com as consultas nos órgãos de proteção creditícia. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do evento, o(s) imóvel(is) será(ão) reconduzido 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 a critério do(a) vendedor(a).

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

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

Aprovada a proposta e/ou o lance pelo(a) vendedor(a), o(a) arrematante estará obrigado(a) ao pagamento do valor correspondente ao total ou ao sinal do bem arrematado, 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

ou do sinal, 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 – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) 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 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 ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (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).

VIII – DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE:

As propostas e/ou lances aprovados não comportam arrependimento unilateral. Portanto, na hipótese de desistência do negócio por parte do(a) arrematante, após a aprovação prevista na Cláusula VI – DAS CONDIÇÕES DE VENDA (vide acima), este(a), perderá, no momento do desfazimento, em proveito do(a) vendedor(a), o sinal dado ou o equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate (já pago) mais a comissão de 5% (cinco por cento) da Leiloeira, incluindo as arras, independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio. A precitada verba tem a finalidade de ressarcir o(a) vendedor(a) dos

permanecido à disposição do(a) arrematante, no período de vigência do liame jurídico. O(A) arrematante perderá, ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o(a) imóvel(is) liberado(s) ao(a) vendedor(a), de imediato, para nova venda.

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

O(A) arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel (à vista) ou Ata e Termo de Aquisição de Imóvel com força de promessa de Venda e Compra (a prazo). Compensado os pagamentos (valor total do arremate e comissão da Leiloeira), na hipótese de venda à vista, ou, quitadas integralmente as parcelas (vide Condições de Pagamento), mediante apresentação de comprovante, além do valor do sinal e comissão da Leiloeira, na hipótese de venda a prazo, a vendedora providenciará a respectiva Escritura Pública de Venda e Compra, para posterior registro.

A referida Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelionato de Notas indicado pela vendedora, a partir do 60º (sexagésimo) dia após o leilão para venda à vista e em igual prazo após a quitação integral do parcelamento para venda a prazo, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo(a) comprador(a).

Formalizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar à vendedora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

A vendedora disponibilizará diretamente ao Tabelionato de Notas, o modelo de minuta da escritura pública para lavratura. Serão disponibilizados, além disso, os seguintes documentos: cópia simples dos atos constitutivos da vendedora, cópia simples da procuração e original do substabelecimento da vendedora e Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para lavratura ou registro da escritura pública, inclusive em nome da vendedora, como, por exemplo, certidão da procuração originária, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

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

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do(a) comprador(a), ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel, independente da data do fato gerador.

O(A) vendedor(a) não responde por descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção, demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive 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) 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, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do(s) imóvel(is), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos que recair.

XI – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante. 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.

A imissão na posse, independentemente da ocupação, se dará de acordo com a condição de pagamento eleita pelo(a) adquirente. São elas:

- À vista : em até 30 (trinta) dias após o Leilão, mediante confirmação da compensação bancária do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de

comissão da Leiloeira, observado eventual direito de

preferência aquisitiva.

- Parcelado

: 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).

-

-
-
-

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação, com 10% (dez por cento) de desconto, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, está calculada sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto, todos a serem pagos, exclusivamente por meio de conta bancária de titularidade do arrematante — vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor.

2. PARCELADO:

2.1 PARA IMÓVEIS ATÉ 100 MIL:

Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante

— vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.

2.2 PARA IMÓVEIS DE 100 MIL ATÉ 500 MIL:

Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante

— vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante em até 12 (doze) parcelas mensais, consecutivas, com taxa de administração, juros e correções.

2.3 PARA IMÓVEIS DE 500.000,00 ATÉ R\$ 1.000.000,00:

Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante

— vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante em até 15 (quinze) parcelas mensais, consecutivas com taxa de administração, juros e correções.

2.4 PARA IMÓVEIS DE 1.000.000,00 ATÉ R\$ 3.000.000,00:

Sinal mínimo de 20% (vinte por cento), comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante — vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais, consecutivas com taxa de administração, juros e correções.

2.5 PARA IMÓVEIS ACIMA DE R\$ 3.000.000,00:

Sinal mínimo de 15% (quinze por cento), comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante

— vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, iguais, consecutivas com taxa de administração, juros e correções.

Em caso de parcelamento, caberá ao(a) comprador(a) o pagamento da taxa de administração no valor de R\$ 2.000,00 em até 24h, bem como da comissão da leiloeira.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretiráveis. 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, no prazo estipulado.

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 artigo 418 do Código Civil, podendo a Leiloeira cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.



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 e “on-line”, 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 e www.pestanaleiloes.com.br

LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS