

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 “eletrônica”, através do site www.pestanaleiloes.com.br, pela Leiloeira Oficial, Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS nº 168/00.

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.

III – DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

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 empresarial, 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). 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.

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

IV – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação somente “eletrônica” dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido pela 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 “eletrônica”, 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 Leiloeira, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente “eletrônica” 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.

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), ainda, vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais, exceto aqueles referidos na respectiva descrição de cada imóvel (vide observações).

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante/comprador(a) 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/comprador(a), 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 enfitêutica, 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.

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, a contar da data do pagamento, bem como da comissão da Leiloeira, a qual deverá ser devolvida diretamente por esta, 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. Quanto ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI o arrematante deverá solicitar a restituição junto à prefeitura. Quanto ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, a restituição deverá ser solicitada pelo arrematante diretamente junto à prefeitura.

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.

VI – 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 da vendedora.

Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e homologação do vendedor, no prazo de 05 (cinco) dias úteis. O prazo de análise e homologação, por parte do vendedor, também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado (ex.: locados).

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 (vide Item X – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF).

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.

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

Aprovado o lance pela vendedora dentro desse prazo, o(a) comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total do bem arrematado 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.

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

VII – 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) 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). 9) o Vendedor não responde por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos ambientais.

VIII – 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 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.

IX – 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).

X – 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.

XI – 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 necessária 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.

A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pelo(a) vendedor(a), 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).

Formalizado o ato acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(à) vendedor(a), 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. 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.

Vencida a documentação disponibilizada, por culpa do(a) arrematante, ficará sob sua responsabilidade a atualização.

XII – 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 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.

XIII – DOS PAGAMENTOS A PRAZO:

As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise pelo(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).

O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia deverá ser assinado em até 60 (sessenta) dias após o Leilão, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado. O Instrumento Particular poderá ser assinado eletronicamente – assinatura qualificada, através de certificado digital no padrão ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira), a critério do(a) vendedor(a).

No caso de parcelamento, o vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do Leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão da posse e assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia. O vencimento da 1ª (primeira) parcela, na hipótese de direito de preferência aquisitiva, vencerá no prazo de 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias, igualmente, independentemente da instrumentalização do negócio e/ou da imissão na posse. O(A) vendedor(a) poderá, a seu exclusivo critério, 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 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida, 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, em seus exatos vencimentos, facultará ao(a) vendedor(a) notificar o(a) arrematante/comprador(a) – interpelação, 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 de todo o saldo, com os acréscimos mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo(a) arrematante/comprador(a), a título compensatório, ficando o(s) imóvel(is) liberado(s) para ser(em) comercializado(s) novamente. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo(a) arrematante/comprador(a) ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do instrumento de venda.

Quitado o parcelamento, será emitido o respectivo Termo de Quitação e Liberação da Garantia, mediante pedido formalizado pelo(a) arrematante/comprador(a) e confirmada a satisfação total do débito, este, assinado eletronicamente. Eventual autenticação ou materialização do documento, as providências e os emolumentos cartorários por conta do(a) arrematante/comprador(a). O Termo de Quitação e Liberação da Garantia tão só será emitido com a comprovação do registro do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Contrato de Financiamento Imobiliário na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

XIV – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

A posse do bem será transferida ao(a) arrematante com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is) e alteração da titularidade nos órgãos pertinentes, como por exemplo Receita Federal, INCRA e demais.

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). 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(a) arrematante/comprador(a).

-

-

-

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, esta, calculada sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto, todos a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor.

2. PARCELADO:

Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), mais a 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 a homologação do lance vencedor.

O valor do arremate poderá ser pago de forma parcelada, modalidade disponível exclusivamente aos associados do Sicredi Univales, mediante aprovação de crédito. O número de parcelas, as taxas de juros e as demais condições do financiamento serão definidos de acordo com a análise e as condições de crédito aprovadas para cada associado. A contratação do parcelamento deverá ser realizada exclusivamente junto à Cooperativa Sicredi Univales, sendo obrigatória a realização de prévia análise de crédito. Para tanto, o arrematante deverá comparecer antecipadamente a uma agência da Cooperativa para a formalização da pré-análise de crédito, cuja aprovação constitui condição indispensável para a contratação do financiamento, não gerando qualquer obrigação à Cooperativa em caso de reprovação ou aprovação em condições diversas das pretendidas pelo interessado.

O prazo acima de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do total da arrematação, comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, iniciará após a expiração do prazo legal para o exercício ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a).

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

O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante/comprador(a), nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, mais a sua comissão de 5% (cinco por cento).

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante/comprador(a) e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, "eletrônica", 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

LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00