EDITAL DE LEILÃO

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, **Leiloeira Oficial**, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada e por intermédio de **COMPANHIA DE SEGUROS PREVIDÊNCIA DO SUL (PREVISUL)**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.751.213/0001-73, representando, neste ato, **CNP CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS** (antiga CAIXA CONSÓRCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS), inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.349.595/0001-09, promoverá a venda em Leilão dos imóveis abaixo descritos, na modalidade eletrônica, mediante o recebimento de lances através do site www.pestanaleiloes.com.br, na data e hora abaixo indicadas.

Leilão Extrajudicial: 17/11/2026, terça-feira, com início às 14h00min.

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Lote 1 – Localização do Imóvel: Unaí/MG. Setor Mansões do Parque. Rua Lindolfo Pereiras Santana, sn (in loco) (Sítio 33 da Quadra 05). Terreno com área superficial de 2.000,00m². Matrícula 42.522 do RI local. **Obs.:** Denominação de logradouro e numeração predial pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do logradouro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação de Execução constante na AV.9 e da indisponibilidade constante no AV.6 da citada matrícula. Ocupado (AF).

Lance inicial: R$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais)

Lote 2 – Localização do Imóvel: Aratiba/RS. Bairro Jardins (in loco). Rua Tiago Pereira Raboaiolli, 940 (Lote 8 da Quadra 163) (in loco). Unidade Autônoma. Condomínio Horizontal de Lotes Village Hill. Áreas: privativa 1.288,00m² e fração ideal de 0,0150. Matrícula 9.149 do RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio, denominação de bairro e logradouro pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro, logradouro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupado. (AF).

Lance inicial: R$ 263.000,00 (duzentos e sessenta e três mil reais)

Lote 03 – Localização do Imóvel: Guaporé/RS. Bairro Canecão (in loco). Rua Pinheiro Machado, 250 (in loco) (Lote 42 da Quadra 178). Terreno com área superficial de 665,00m². Matrícula 26.719 do RI local. **Obs.:** Denominação de logradouro, numeração predial e denominação de bairro pendentes de averbação no RI.

Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do logradouro, numeração predial e denominação de bairro que vierem a ser apuradas no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação de Execução de Título Extrajudicial constante na AV.4 da citada matrícula. Ocupado (AF).

Lance inicial: R$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais)

Lote 04 – Localização do Imóvel: Cascavel/CE. Loteamento Espaço Nobre II. Rua das Margaridas, sn. Terreno com área superficial de 7.064,87m². Matrícula 9.328 do 2º RI local. **Obs.:** Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da numeração predial que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Ocupado (AF).

Lance inicial: R$ 687.000,00 (seiscentos e oitenta e sete mil reais)

Lote 05 – Localização do Imóvel: Cascavel/CE. Loteamento Espaço Nobre II. Rua das Margaridas, sn. Terreno com área superficial de 8.158,87m². Matrícula 9.329 do RI local. **Obs.:** Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da numeração predial que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Ocupado (AF).

Lance inicial: R$ 768.000,00 (setecentos e sessenta e oito mil reais)

Lote 6 – Localização do(s) imóvel(is): Monte Carmelo/MG. Bairro Celso Bueno (in loco). Rodovia BR 365, KM 522 (in loco). Terreno com área superficial de 5.376,00m². Matrícula 43.332 do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro, logradouro e numeração predial pendentes de averbações no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro, logradouro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). O Vendedor providenciará, sem prazo determinado, a baixas das averbações premonitórias constantes na AV.16 e AV.17 da citada matrícula. Ocupado. (AF).

Lance inicial: R$ 906.000,00 (novecentos e seis mil reais)

2. CONDIÇÕES DE VENDA

2.1. DO LEILÃO:

2.1. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do vendedor, noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(à) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

2.2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

2.2.1. Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo(a) responsável legal. Estrangeiros, por sua vez, somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal; no caso de imóveis rurais, nos termos da Lei Federal nº 5.709/71 e suas alterações.

2.2.2. Para participação no Leilão, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I. Pessoa Física:
a) documento oficial de identificação com foto (RG, CNH, Passaporte, Carteira de Trabalho ou carteira funcional emitida por órgão competente), CPF e comprovante de residência;
b) quando aplicável, documentos do cônjuge ou companheiro(a), Certidão de Nascimento ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, conforme o regime de bens;
c) procuração, quando representado por terceiros;
d) estrangeiros deverão apresentar CPF válido, RNE ou documento equivalente expedido pela Polícia Federal, bem como comprovação de permanência legal e definitiva no País, observadas as restrições legais para aquisição de imóveis rurais previstas na Lei Federal nº 5.709/71.

II. Pessoa Jurídica:
a) Contrato ou Estatuto Social e suas alterações, ata de eleição da administração, quando aplicável;
b) cartão de inscrição no CNPJ;
c) documentos de identificação do(s) representante(s) legal(is);
d) comprovante de endereço;
e) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, quando exigida para a aquisição do bem;
f) procuração, quando representada por terceiros.

2.2.3. Os documentos poderão ser apresentados em cópia simples, salvo quando exigida forma diversa. A Leiloeira poderá solicitar documentos complementares, originais ou autenticados, sempre que entender necessário para validação do cadastro. Documentos compostos por frente e verso deverão ser digitalizados integralmente.

2.2.4. Não serão aceitos documentos de identificação rasurados, ilegíveis ou em estado de conservação que impeça a identificação do participante, podendo ainda a Leiloeira recusar documentos vencidos quando impossibilitarem a correta identificação do interessado.

2.2.4. Empresário Individual não poderá dar lances e arrematar no Leilão, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade empresarial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar

como pessoal natural, munido de RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH 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).

2.2.5. 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.

2.3. DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET E DO ENVIO DE LANCES:

2.3.1. O Leilão será realizado exclusivamente na modalidade *eletrônica*, por meio do site www.pestanaleiloes.com.br, sendo os lances ofertados mediante acesso identificado, utilizando *login* e *senha* pessoais fornecidos pela Leiloeira.

2.3.2. O interessado deverá realizar cadastro e habilitação previamente no site da Leiloeira, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito horas) horas do início do leilão, responsabilizando-se integralmente pela veracidade das informações prestadas, bem como pelo uso de seu login e senha, respondendo por todas as operações realizadas em seu nome, não sendo admitidas alegações de uso indevido por terceiros ou pedidos de desistência da arrematação por esse motivo.

2.3.3. Os usuários previamente habilitados poderão ofertar lances desde a abertura do Leilão até o encerramento de cada lote, considerando-se efetivado o lance no momento de sua captação pelo sistema eletrônico, não respondendo a Leiloeira ou o Comitente por lances emitidos e não recebidos antes do encerramento do lote.

2.3.4. A concretização da arrematação ocorrerá exclusivamente em nome da pessoa física ou jurídica responsável pelo cadastro previamente aprovado, não sendo permitida a cessão de direitos ou a transferência da arrematação para terceiros, salvo nas hipóteses expressamente previstas neste Edital ou autorizadas pelo Comitente.

2.3.5. O participante declara estar ciente de que poderão ocorrer falhas de conexão, interrupções na internet, indisponibilidade de equipamentos, problemas técnicos ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o envio ou recebimento de lances, assumindo integralmente os riscos decorrentes dessas situaç ões, não cabendo qualquer reclamação ou indenização contra a Leiloeira ou o Comitente.

2.3.6. É vedada qualquer forma de fraude, combinação de lances, manipulação de resultados ou prática destinada a frustrar o caráter competitivo do Leilão, sujeitando os responsáveis às penalidades previstas neste Edital, na Lei nº 14.133/2021, no Código Penal e demais normas aplicáveis, sem prejuízo da comunicação às autoridades competentes.

2.3.7. Os lances oferecidos *eletrônicos* não garantem direitos ao(à) proponente/arrematante em caso de recusa da Leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

2.4. DA VENDA "*AD CORPUS*" E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

2.4.1. A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme a(s) matrícula(s) imobiliária(s) – documento oficial, sendo que caberá ao(à) interessado(a) a verificação do estado atual do(s) bem(ns) "*in loco*", inclusive modificações, construções/demolições e ocupações existentes.

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

2.4.3. 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.

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

2.4.5. 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 transferência da posse ao(à) comprador(a), os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela vendedora. Ocorrendo evicção, haverá restituição integral do preço 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 Sra. Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 450 e 488 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas ou realizadas após a arrematação.

2.4.6. O(s) imóvel(is) será(ão) 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. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2.4.7. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis ocupados, a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) comprador(a). Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(a) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante à vendedora e à Leiloeira Oficial serão restituídos.

2.5. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):

2.5.1. 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 questionamentos de qualquer natureza no futuro:
a) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de ocupações declaradas ou clandestinas, englobando direitos trabalhistas, se houver;
b) Providenciar georreferenciamento e memorial descritivo, além das respectivas aprovações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e demais órgãos pertinentes;
c) Apurar eventual exigência de promover a demarcação física do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação do(s) registro(s), se for solicitado;
d) Retificar~~,~~ as declarações de exercícios anteriores e cadastro(s) do(s) imóvel(is) perante à Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por diferenças ou débitos a título Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores;
e) Elaborar e entregar as Declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante à Receita Federal, e pagar o respectivo~~,~~ ITR;
f) Regularizar as eventuais edificações perante o(s) Registro(s) de Imóvel(is) e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, ~~e~~ até mesmo passagem forçada;
g) 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,
h) 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).

2.5.2. O(A) vendedor(a) não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

2.6. DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

2.6.1. O valor informado como *"Lance inicial"* não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão.

2.6.2. 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 3 (três) 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).

2.6.3. 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* **2.8. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:**).

2.6.4. 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.

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

2.6.6. 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.

2.6.7. 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.

2.7. DOS IMÓVEIS LOCADOS E TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS:

2.7.1. 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.

2.7.2. 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.

2.7.3. 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 a 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).

2.7.4. 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.

2.7.5. 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).

2.8. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:

2.8.1. 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.

2.8.2. 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 com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, 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.

2.8.3. 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.

2.9. DA(S) FORMALIZAÇÃO(ÕES) DA(S) VENDA(S):

2.9.1. O(A) arrematante, após o Leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. **A Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel não se transveste em Carta de Arrematação, ou seja, não são considerados títulos translativos** (não são passíveis de registro), sendo mister a instrumentalização da venda através Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária. 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 com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária.

2.10. DOS PAGAMENTOS À VISTA:

2.10.1. A Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, 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).

2.10.2. 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 com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária (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 60 (sessenta) 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.

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

2.11. DOS PAGAMENTOS A PRAZO:

2.11.1. 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).

2.11.2. O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, deverão ser assinados 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. E no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura, 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.

2.11.3. 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. 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, consecutivas **e corrigidas conforme cada COMITENTE VENDEDORO(A).**

2.11.4. 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 Geral de Preços de Mercado – IGP-M 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.

2.11.5. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará ao(à) 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.

2.11.6. 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. 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 Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

2.12. DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

2.12.1. 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.

2.12.2. A vendedora não responde por eventual 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 cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente.

2.12.3. 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 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 com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, 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.

2.13. DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

2.13.1. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, arrendamento, comodato ou condomínio de coproprietários, a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante.

2.13.2. A posse do bem será transferida ao(à) arrematante em até 72 (setenta e duas) horas úteis após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance (mais comissão da Sra. Leiloeira). Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel.

2.13.3. A entrega das chaves e cópias porventura existentes do(s) imóvel(is) arrematado(s) seguirá os critérios acima para imissão na posse, por intermédio de assinatura de Termo de Recebimento de Chaves.

3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. À VISTA:
3.1.1. 1. À VISTA:
Pagamento do valor total da arrematação, om 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.

3.2. PARCELADO:
3.2.1 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, com a taxa de administração, consecutivas e sem demais acréscimos.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 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.

3.2.5 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.

3.2.6. 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.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS:

4.1. 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).

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

4.3. 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, nos termos do art. 418 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).

4.4. 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 e eletrônicos, e facultará à Leiloeira a cobrança dos

valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando desde já eleito o Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS como competente para as ações desta natureza.

4.5. E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

4.6. Para mais informações – Fone: (51) 3535.1000 e www.pestanaleiloes.com.br

LILIAMAR PESTANA GOMES | Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00