PESTANA
LEILÕES

Condições Gerais

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. 2.2.5. 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). 2.2.6. 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 13.303/2016, 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. O(s) imóvel(is) disponibilizado(s) à venda, não sendo originário(s) do ativo de uso do(a) vendedor(a) – AMV (Ativos Mantidos para Venda), 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/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. 2.4.6. 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 irretratável, 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. 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 não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. 2.6.2. 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. 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 2.9. 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. 2.8. DOS IMÓVEIS LOCADOS E TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS: 2.8.1. 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. 2.8.2. 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. 2.8.3. 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). 2.8.4. 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. 2.8.5. 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). 2.9. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF: 2.9.1. 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. 2.9.2. 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, 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. 2.9.3. 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. 2.10. DA(S) FORMALIZAÇÃO(ÕES) DA(S) VENDA(S): 2.10.1. 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 Adjeto 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 Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, para posterior registro. 2.10.2. Formalizados os atos acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(à) 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. 2.10.3. 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. 2.11. DA APROVAÇÃO CADASTRAL PARA IMÓVEIS COM PAGAMENTO A PRAZO: 2.11.1. 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. 2.11.2. 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. 2.11.3. 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 Adjeto 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). 2.11.4. 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 Adjeto 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/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 (à) 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 Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia. 2.11.5. 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. 2.12. DO PAGAMENTO À VISTA: 2.12.1. 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). 2.13. DOS IMPEDIMENTOS PARA AQUISIÇÃO: 2.13.1. 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(à) arrematante as restrições existentes, ficando-lhe reservado a conclusão ou não da venda. 2.14. DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: 2.14.1. 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 de responsabilidade única e exclusiva do(a) arrematante. 2.14.2. 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. 2.14.3. Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis, de forma transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU/ITR, Taxa Condominial e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome. 2.15. DA TRANSMISSÃO DA POSSE: 2.15.1. 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. 2.15.2. 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 Adjeto 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. 2.15.3. 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. 2.16. DAS DESPESAS INCIDENTES: 2.16.1. 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). 2.16.2. 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 Adjeto 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. 3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO 3.1. À VISTA: 3.1.1. Pagamento do valor total da arrematação, acrescido 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. 3.2. PARCELADO: 3.2.1. Com entrada mínima de 10% (dez 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 Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (IPCA/IBGE). 3.2.2. 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. 3.2.3. 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. 3.2.4. 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. DISPOSIÇÕES FINAIS: 4.1. 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. 4.2. As vendas em Leilão são irrevogáveis e irretratáveis. A oferta de lance, gera ao(à) arrematante vencedor(a) a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, nos prazos estipulados. 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 – JUCEPAR sob 20/320-L