

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR VENDA DIRETA

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob JUCISRS nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pelo Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, promoverá a alienação por iniciativa particular (venda direta) dos imóveis abaixo descritos, penhorados na Execução de Título Extrajudicial, **processo nº 5010418-93.2013.8.21.0001**, que **JOSÉ ROBERTO RIBEIRO BORTOLINI** move contra **JOSÉ INÁCIO FARINA ERNESTO**, na forma e condições que seguem:

DESCRIÇÃO DOS LOTES:

DESCRIÇÃO 1– UM TERRENO, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 11ª PARTE”, zona urbana do distrito de Eldorado, no Município de Eldorado do Sul (antigo Município de Guaíba), constituído do lote nº 5 da Quadra nº 11, com a área superficial de 893,46m², medindo 17,06m, em linha enviesada de frente ao SUL, no alinhamento da Estrada nº 22, lado ímpar; 12,00m, no fundo ao NORTE, na divisa com o lote nº 10, por 80,45m, de extensão da frente ao fundo a LESTE, na divisa com o lote nº 6; e 68,46m, de extensão da frente ao fundo a OESTE, na divisa com o lote nº 4. Tudo conforme a matrícula nº 18.260 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS. **Obs.:** Imóvel situado no território que compõe o Município de Eldorado do Sul. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) adquirente, inclusive assentamento na matrícula imobiliária.

Avaliação: R\$ 59.093,44 (cinquenta e nove mil, noventa e três reais e quarenta e quatro centavos).

Proposta mínima: R\$ 29.546,72 (vinte e nove mil, quinhentos e quarenta e seis reais e setenta e dois centavos).

DESCRIÇÃO 2– Um Terreno, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 2ª PARTE”, zona urbana do distrito de Eldorado, no Município de Guaíba, constituído do: LOTE nº 6, da Quadra nº 11, com a área superficial de 1.000,90m², medindo 13,00m de frente ao Sul, no alinhamento da Estrada nº 22, lado ímpar, 12,00m, no fundo ao Norte, na divisa com o lote nº 10, por 84,00m, de extensão da frente ao fundo a LESTE, na divisa com o lote nº 7; e, 80,45m de extensão da frente ao fundo a OESTE, na divisa com o lote nº 5. Tudo conforme a matrícula nº 18.261 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS. **Obs.:** Eventual alteração de município (Eldorado do Sul), regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) adquirente, inclusive assentamento na matrícula imobiliária.

Avaliação: R\$ 66.199,53 (sessenta e seis mil, cento e noventa e nove reais e cinquenta e três centavos).

Proposta mínima: R\$ 33.099,76 (trinta e três mil, noventa e nove reais e setenta e seis centavos).

DESCRIÇÃO 3– UM TERRENO, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 11ª PARTE”, zona urbana do Distrito de Eldorado, no Município de Eldorado do Sul (antigo Município de Guaíba), constituído do lote nº 7, da Quadra nº 11, com a área superficial de 1.008,00m², medindo 12,00m, de frente ao SUL, no alinhamento da Estrada nº 22, lado ímpar; 12,00m, no fundo ao NORTE na divisa com o lote nº 10, por 84,00m, de extensão da frente ao fundo em ambos os lados, dividindo-se a LESTE, com o lote nº 8; e, a OESTE, com lote nº 6. Tudo conforme a matrícula nº 18.262 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS. **Obs.:** Imóvel situado no território que compõe o Município de Eldorado do Sul. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) adquirente, inclusive assentamento na matrícula imobiliária.

Avaliação: R\$ 66.669,12 (sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e nove reais e doze centavos).

Proposta mínima: R\$ 33.334,56 (trinta e três mil, trezentos e trinta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

DESCRIÇÃO 4– UM TERRENO, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 11ª PARTE”, zona urbana do distrito de Eldorado, no Município de Eldorado do Sul (antigo Município de Guaíba), constituído do: LOTE Nº 108, da Quadra nº 12, com a área superficial de 540,00m², medindo 12,00m de frente ao OESTE, no alinhamento da Estrada nº 21, lado par; 12,00m no fundo a LESTE, na divisa com o lote nº 5, por 45,00m de extensão da frente ao fundo em ambos os lados, dividindo-se ao NORTE, com o lote nº 107; e, ao SUL, com o lote nº 109. Sobre o terreno encontram-se edificadas benfeitorias pendentes de averbação na matrícula imobiliária (por conta do(a) adquirente), com idade aparente de 20 anos, em estado entre regular e reparos simples, com área construída de aproximadamente 100,00m², compostas por dois quartos, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma piscina de 4x8m. Tudo conforme a matrícula nº 18.433 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS e Auto de Avaliação de Imóvel da Oficiala de Justiça. **Obs.:** Imóvel situado no território que compõe o Município de Eldorado do Sul. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) adquirente, inclusive assentamento na matrícula imobiliária. Eventual separação física com os imóveis circunvizinhos, igualmente, por conta do(a) adquirente.

Avaliação: R\$ 221.311,60 (duzentos e vinte e um mil, trezentos e onze reais e sessenta centavos).

Proposta mínima: R\$ 110.655,80 (cento e dez mil, seiscentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos)

DESCRIÇÃO 5– UM TERRENO, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 11ª PARTE”, zona urbana do distrito de Eldorado, no Município de Eldorado do Sul (AV-02), constituído do: LOTE Nº 86, da Quadra nº 44, com a área superficial de 3.420,00m², medindo 13,40m em linha enviesada de frente a LESTE, no alinhamento da Estrada nº 2, lado ímpar; com largura uniforme no sentido da profundidade a OESTE, na divisa com o Arroio da Porteira, por 280,00m de extensão da frente ao fundo ao NORTE na divisa com o lote nº 87; e, 290,00m de extensão da frente ao fundo ao SUL, na divisa com o lote nº 85. Tudo conforme a matrícula nº 18.542 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS.

Avaliação: R\$ 226.198,80 (duzentos e vinte e seis mil, cento e noventa e oito reais e oitenta centavos).

Proposta mínima: R\$ 113.655,80 (cento e treze mil, noventa e nove reais e quarenta centavos)

DESCRIÇÃO 6– UM TERRENO, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 11ª PARTE”, zona urbana do distrito de Eldorado, no Município de Eldorado do Sul (AV-02), constituído do: LOTE Nº 87, da Quadra nº 44, com a área superficial de 3.300,00m², medindo 13,40m em linha enviesada de frente a LESTE, no alinhamento da Estrada nº 2, lado ímpar; com largura uniforme no sentido da profundidade a OESTE, na divisa com o Arroio da Porteira por 275,00m de extensão da frente ao fundo ao NORTE, na divisa com o lote nº 88; e, 280,00m de extensão da frente ao fundo ao SUL, na divisa com o lote nº 86. Tudo conforme a matrícula nº 18.543 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS.

Avaliação: R\$ 218.262,00 (duzentos e dezoito mil e duzentos e sessenta e dois reais).

Proposta mínima: R\$ 109.131,00 (cento e nove mil, cento e trinta e um reais)

DESCRIÇÃO 7– UM TERRENO, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 11ª PARTE”, zona urbana do distrito de Eldorado, no Município de Eldorado do Sul (AV-02), constituído do: LOTE Nº 88, da Quadra nº 44, com a área superficial de 3.300,00m², medindo 13,40m em linha enviesada de frente a LESTE, no alinhamento da Estrada nº 2, lado ímpar; com largura uniforme no sentido da profundidade a OESTE, na divisa com o Arroio da Porteira por 275,00m, de extensão da frente ao fundo em ambos os lados dividindo-se ao NORTE, com lote nº 89, e ao SUL, com lote nº 87. Tudo conforme a matrícula nº 18.544 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS.

Avaliação: R\$ 218.262,00 (duzentos e dezoito mil e duzentos e sessenta e dois reais).

Proposta mínima: R\$ 109.131,00 (cento e nove mil, cento e trinta e um reais)

DESCRIÇÃO 8– UM TERRENO, situado no Loteamento denominado “LOTEAMENTO RURAL ELDORADO 11ª PARTE”, zona urbana do distrito de Eldorado, no Município de Eldorado do Sul (AV-02), constituído do: LOTE Nº 89, da Quadra nº 44, com a área superficial de 3.270,00m², medindo linha enviesada de frente a LESTE, no alinhamento da Estrada nº 2, lado ímpar, com largura uniforme no sentido da profundidade a OESTE, na divisa com o Arroio da Porteira, por 270,00m, de extensão da frente ao fundo ao NORTE, na divisa com o lote nº 90; e, 275,00m de extensão da frente ao fundo ao SUL, na divisa com o lote nº 88. Tudo conforme a matrícula nº 18.545 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS.

Avaliação: R\$216.277,80 (duzentos e dezesseis mil, duzentos e setenta e sete reais e oitenta centavos).

Proposta mínima: R\$ 108.138,90 (cento e oito mil, cento e trinta e oito reais e noventa centavos)

CONDIÇÕES DE VENDA

Conforme decisão judicial, a Leiloeira nomeada está autorizada a proceder alienação por iniciativa particular, na forma do art. 880 do CPC/2015, no prazo de 180 dias. Para esta modalidade de expropriação, serão mantidas, no que couber, as condições de venda e pagamento do leilão realizado, constantes neste Edital.

A Leiloeira receberá propostas pelo valor mínimo correspondente a 50% da avaliação do imóvel, conforme descrito em cada lote.

Os proponentes, ao aceitarem participar da alienação judicial por Venda Direta, estão sujeitos a ofertarem propostas que serão condicionadas à homologação judicial. A venda poderá não ser homologada, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

O(A) adquirente deverá assinar o Auto de Alienação, a ser protocolado nos autos do processo. Após a homologação da proposta, será expedida a competente Carta de Alienação.

A Leiloeira não se responsabiliza pela dilação dos prazos para os atos judiciais, os quais poderão variar conforme suspensão dos prazos, fechamento dos fóruns, restrições de atendimento em função da pandemia, recessos, férias forenses e outros.

A aquisição é irretratável e irrevogável, não sendo possível a desistência pelo(a) proponente/adquirente ou cancelamento da venda pela Leiloeira, exceto por ordem judicial.

I – DO(S) IMÓVEL(IS):

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar previamente o(s) imóvel(is). O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) adquirente alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação do(s) bem(ns) e as condições físicas e documentais que se encontra(m), sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação, órgãos públicos (municipal, estadual e federal) e condomínio/loteamento, especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental – Área de Preservação Permanente (APP) e/ou Reserva Legal, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. Eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental serão de responsabilidade do(a) adquirente.

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

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

Após a homologação da venda, serão expedidas as competentes Cartas de Alienação com a determinação de baixa das dívidas e ônus contrários à transferência do bem, com exceção das dívidas *propter-rem*, como por exemplo, condomínio / taxas de uso de loteamento fechado, entre outras, cabendo ao interessado verificar previamente a situação de eventuais débitos em aberto antes da apresentação da proposta.

A responsabilidade pelas diligências para o levantamento dos gravames constantes na matrícula do(s) imóvel(is), bem como das restrições judiciais, administrativas e financeiras, e a desvinculação dos débitos ativos será por conta do(a) adquirente junto aos órgãos responsáveis.

Correrão por conta do(a) adquirente todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) na alienação judicial por venda direta, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: registro da Carta de Alienação no Registro de Imóveis competente; imposto de transmissão; foro; laudêmio; impostos; taxas (inclusive de uso – loteamento fechado); alvarás; certidões; emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental, e demais despesas pertinentes.

III – DA PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS:

Serão aceitas as propostas apresentadas à Leiloeira de forma presencial, por e-mail (juridico.corporativo@pestanaleiloes.com.br) e via internet, por meio de acesso identificado ao site www.pestanaleiloes.com.br estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital.

O(A) proponente deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes no Edital. Para a oferta da proposta, deverão os interessados enviar a documentação necessária e efetuar cadastro no site da Leiloeira. As propostas oferecidas de forma *on-line* não garantem direitos ao(à) proponente em caso de falhas de sistema ou conexão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1 – À VISTA, com pagamento do valor total da aquisição, mais a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, a ser paga pelo(a) adquirente.

2 – PARCELADO, devendo o(a) interessado(a) apresentar proposta por escrito, presencialmente ou de forma *on-line*, com valor não inferior a 50% da avaliação do imóvel. A proposta deverá contemplar o sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do(s) próprio(s) bem(ns), por se tratar de bem imóvel. Deverá constar ainda o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. Sobre o valor total da aquisição incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, a ser paga pelo(a) adquirente à vista, no momento do sinal. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, quando em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais

vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor, e quando em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. Demais condições serão de acordo com o art. 895 do Código de Processo Civil.

O pagamento do valor da aquisição deverá ser realizado através de guia judicial, emitida diretamente pelo cartório, nos autos do processo. O pagamento da comissão da Leiloeira deverá ser efetuado através de boleto bancário, disponível no menu “Meus Arremates”, item “Lote/Pagamentos” na Área do Arrematante, no site www.pestanaleiloes.com.br. Não serão aceitos pagamentos em dinheiro (espécie), cheque, TED, PIX e depósitos.

Fica, desde já, informado ao(à) interessado(a) de que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

Ficam intimados, através do presente Edital e Intimação, os exequentes, executados, cônjuges, credores e terceiros interessados, caso não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, sobre esta alienação judicial, de acordo com o art. 889 do Código de Processo Civil.

Informações com a Leiloeira Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS 168/00, através do telefone (51) 3535.1000 ou site www.pestanaleiloes.com.br.