EDITAL DE LEILÃO

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada e por intermédio da **FUNDAÇÃO CEEE DE SEGURIDADE SOCIAL – ELETROCEEE,** constituída como pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.884.412/0001-24, promoverá a venda em Leilão Extrajudicial do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), na modalidade *"ELETRÔNICO"*, mediante o recebimento de lances através do site **www.pestanaleiloes.com.br**, na data e hora infracitados.

Na circunstância de não haver licitantes, fica, desde já, aprazada as datas e horários dos próximos leilões:

- 1º Leilão Extrajudicial: Já realizado;

- 2º Leilão Extrajudicial: 27/11/2026, sexta-feira, com início às 09h00min **(caso de insucesso no 1º Leilão).**

- 3º Leilão Extrajudicial: 11/12/2026, sexta-feira, com início às 09h00min **(caso de insucesso no 2º Leilão).**

1. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Lote 1 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1250. Loja 01. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 413,85m² e comum de 380,45m². Matrícula 89.077 do 4º RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão 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.4 e da Penhora constante no Av.3 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 1.596.000,00

Lote 2 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1250. Loja 02. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 575,11m² e comum de 528,69m². Matrícula 89.078 do 4º RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão 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.3 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 3.095.000,00

Lote 3 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Sala 301. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 36,80m² e comum de 33,84m². Matrícula 81.511 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os

órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 221.000,00

Lote 4 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Sala 409. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 38,06m² e comum de 34,99m². Matrícula 81.552 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 228.650,00

Lote 5 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Sala 411. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 38,06m² e comum de 34,99m². Matrícula 81.562 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 228.650,00

Lote 6 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Sala 414. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 58,77m² e comum de 54,03m². Matrícula 81.577 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 335.750,00

Lote 7 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Sala 504. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 40,70m² e comum de 37,42m². Matrícula 81.528 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 242.250,00

Lote 8 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Sala 507. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 43,50m² e comum de 39,99m². Matrícula 81.543 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os

órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 257.550,00

Lote 9 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Box 10. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 12,00m² e comum de 11,03m². Matrícula 81.589 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 35.700,00

Lote 10 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Box 14. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 12,00m² e comum de 11,03m². Matrícula 81.593 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 35.700,00

Lote 11 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Box 72. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 12,00m² e comum de 11,03m². Matrícula 81.651 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 35.700,00

Lote 12 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Box 75. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 12,00m² e comum de 11,03m². Matrícula 81.654 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 35.700,00

Lote 13 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Box 77. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 12,00m² e comum de 11,03m². Matrícula 81.656 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os

órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 35.700,00

Lote 14 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Higienópolis. Rua Dom Pedro II, 1240. Box 89. Edifício Royal Center. Áreas: privativa 12,00m² e comum de 11,03m². Matrícula 81.668 do 4º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da Ação Cautelar constante na Av.7 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 35.700,00

Lote 15 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 2958. Conjunto 205. Edifício Comercial. Áreas: privativa 46,70m² e fração ideal de 0,02677. Matrícula 74.540 do 3º RI local. Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 87.000,00

Lote 16 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 2958. Conjunto 206. Edifício Comercial. Áreas: privativa 34,43m² e fração ideal de 0,01974. Matrícula 74.541 do 3º RI local. Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 66.000,00

Lote 17 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 2958. Conjunto 207. Edifício Comercial. Áreas: privativa 50,63m² e fração ideal de 0,02902. Matrícula 74.542 do 3º RI local. Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 93.750,00

Lote 18 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 2958. Conjunto 307. Edifício Comercial. Áreas: privativa 49,61m² e fração ideal de 0,02844. Matrícula 74.551 do 3º RI local. Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 91.500,00

Lote 19 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 2958. Conjunto 313. Edifício Comercial. Áreas: privativa 50,63m² e fração ideal de 0,02902. Matrícula 74.555 do 3º RI local. Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 93.750,00

Lote 20 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 2958. Conjunto 407. Edifício Comercial. Áreas: privativa 49,61m² e fração ideal de 0,02844. Matrícula 74.562 do 3º RI local. Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 78.750,00

Lote 21 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 2958. Conjunto 411. Edifício Comercial. Áreas: privativa 46,70m² e fração ideal de 0,02677. Matrícula 74.566 do 3º RI local. Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 87.000,00

Lote 22 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 3129. Conjunto 304. Edifício Bispo Plínio Simões. Áreas: privativa 59,47m² e fração ideal de 0,069615. Matrícula 110.672 do 2º RI local. Obs.: Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 108.750,00

Lote 23 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. **Bairro Teresópolis**. Av. Teresópolis, 3129. Conjunto 404. Edifício Bispo Plínio Simões. Áreas: privativa 59,47m² e fração ideal de 0,069615. Matrícula 110.676 do 2º RI local. Obs.: Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 108.750,00

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.

2.4. 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 índice dentre o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, 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 aqueles elencados nos artigos 450 e 488 do Código Civil, nem valores relativos a 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 até 60 (sessenta) 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. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

2.7.1. O(a) arrematante deverá, antes da apresentação do lance, analisar a matrícula e os demais documentos disponibilizados, verificando a existência de eventual direito de preferência de terceiros.

2.7.2. O exercício do direito de preferência dependerá de sua efetiva incidência e comprovação, observando-se os requisitos, condições, procedimentos e prazos previstos na legislação aplicável.

2.7.3. IMÓVEIS LOCADOS: Os valores relativos aos aluguéis e encargos da locação permanecerão devidos ao(à) vendedor(a) até o registro da venda ou do compromisso de compra e venda, inclusive quando a aquisição ocorrer pelo próprio locatário, observado o art. 8º, § 2º, da Lei Federal nº 8.245/1991.

2.7.3.1. Os aluguéis e encargos SOMENTE passarão a ser devidos ao(à) arrematante/comprador(a) após o registro do título aquisitivo perante o Registro de Imóveis competente, mediante comprovação por certidão atualizada da matrícula.

2.7.5. A existência de eventual direito de preferência não implica, por si só, suspensão ou cancelamento do leilão, devendo sua incidência ser analisada conforme a legislação aplicável, a matrícula, os documentos do imóvel e as condições deste Edital.

2.7.6. A existência de usufruto, por si só, não confere ao(à) usufrutuário(a) direito legal automático de preferência para aquisição do imóvel, sem prejuízo de eventual previsão específica constante do título constitutivo ou de outro instrumento juridicamente válido.

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, 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. 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.

2.10. DOS PAGAMENTOS À VISTA:

2.10.1. 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).

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 (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. DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:

2.11.1. É possibilitado ao(à) arrematante/comprador(a) efetuar o pagamento a título de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s) através de financiamento imobiliário, mediante pagamento de **sinal mínimo de 30% (trinta por cento)** e comissão da Leiloeira de 5% (cinco por cento), ambos calculados sobre o valor total do arremate, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance ou da expiração do prazo legal para o exercício do direito de preferência ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a), o que primeiro efetivar.

2.11.2. O Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser firmado e levado à registro no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a homologação, exceto na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias. Descumprido os prazos de assinatura, registro e liberação dos recursos do financiamento, o arremate é automaticamente cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a).

2.11.3. O atendimento das condições exigidas pela Instituição Financeira da sua escolha é de responsabilidade do(a) arrematante/comprador(a), sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital.

2.12. DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

2.12.1. Eventuais débitos, encargos e tributos perante os órgãos competentes (obrigações *propter rem*), tal qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is) até a data do leilão, inclusive condominiais, serão de responsabilidade do(a) vendedor(a), independente da data do fato gerador.

2.12.2. 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.

2.12.3. 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.

2.12.4. 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.

2.13. 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. Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. A imissão na posse, independentemente da ocupação, se dará em **até 72 (setenta e duas) horas após comprovação do registro da Escritura Pública de Compra e Venda perante o Registro de Imóveis competente**, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).

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:
Pagamento do valor total da arrematação, 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. FINANCIADO:
3.2.1. Sinal mínimo de 30% (trinta 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.

3.2.2. Para quitação do saldo restante, através de Financiamento Imobiliário, o(a) arrematante **deverá consultar previamente a instituição financeira de seu relacionamento para a aprovação de crédito antes do leilão**. O interessado deverá apresentar da carta de crédito aprovada em até 48 horas antes do leilão.

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 e da comissão da Leiloeira, devendo integralizar o pagamento na forma à vista, no prazo máximo de 24 (vinte quatro) horas após a homologação, sob pena de 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. 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

Para mais informações – Fone: (51) 3535.1000
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00