PESTANA®
LEILÕES

# EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEL

**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 pela Credora Fiduciária – **HS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 73.516.106/0001-16, promoverão a venda em Leilão (1º ou 2º) dos imóveis abaixo descritos, nas datas, hora e site infracitados, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

**1º Leilão –** 24/11/2026, terça-feira, às 09h20min (horário de Brasília/DF).
**2º Leilão –** 26/11/2026, quinta-feira, às 09h20min (horário de Brasília/DF).

**Local da realização dos leilões: www.pestanaleiloes.com.br**.

**DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis, através de Recursos Oriundos de Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, firmado em 07/03/2025.

**Lote 1 – Localização do imóvel: Barueri/SP. Bairro Califórnia.** Rua Canindé, sn (Parte da Chácara 249). Terreno com área superficial de 1.430,00m². Matrícula 121.799 do RI local. **Obs.:** Regularizações, providências e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador. (AF).

**1º Leilão – R$ 1.184.206,88**
**2º Leilão – R$ 881.016,43 (caso não seja arrematado no 1° leilão).**

Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bens Imóveis, através de Recursos Oriundos de Fundo Comum de Grupo de Consórcios e Pacto Adjeto de Constituição e Alienação da Propriedade Fiduciária em Garantia, firmado em 09/10/2023.

**Lote 2 – Localização do imóvel: Carazinho/RS. Bairro Vila Santo Antônio.** Rua Waldemar Schmitz, sn (Lote 018 da Quadra 146). Terreno com área superficial de 324,00m². Matrícula 46.583 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador. (AF).

**1º Leilão – R$ 141.697,26**
**2º Leilão – R$ 88.562,15 (caso não seja arrematado no 1° leilão).**

-
-

-

## CONDIÇÕES DE VENDA

### I – DO LEILÃO:

Os Públicos Leilões são regidos pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e pela Lei Federal nº 9.514/97 – Alienação Fiduciária, bem como por este Edital. Será realizado na modalidade *"on-line-eletrônico"*, através do site **www.pestanaleiloes.com.br**.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar nos Leilões. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros, por sua vez, poderão adquirir desde que cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal.

Empresário Individual não poderá dar lances e arrematar nos Públicos Leilões, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade presencial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoal natural, munida de RG/RNE e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978).

As pessoas sujeitas a curatela (interdição civil), somente poderão adquirir imóveis através de pedido formalizado por seu(ua) curador(a) ao Juiz de Direito competente, que emitirá autorização judicial, constando no requerimento do(a) curador(a) os motivos que justificam a compra, conforme disposto nos artigos 1.774 e 1.781 c/c 1.747, inciso III, 1.748, inciso III e parte final do §1º do art. 1.753, todos do Código Civil.

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

### II – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação *"on-line – eletrônico"* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido pela Sra. Leiloeira, através de seu site, estando eles sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. O(A) interessado(a) ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação do *"on-line – eletrônico"*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site **www.pestanaleiloes.com.br**, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no sítio eletrônico para obtenção de *"login"* e *"senha"*, os quais validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo de Arrematação de Imóvel (não se transveste em Carta de Arrematação, não sendo passível de registro) e Escritura Pública de Compra e Venda, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Sra. Leiloeira, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

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

**III – DO(S) IMÓVEL(IS):**

As descrições dos imóveis neste Edital foram realizadas conforme as matrículas imobiliárias (documento oficial), sendo que caberá ao(à) interessado(a) a verificação do estado atual dos bens *"in loco"*, inclusive modificações, construções/demolições e ocupações existentes.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter *"AD-CORPUS"* sendo que as áreas (terreno e benfeitorias) e descrições mencionadas são meramente enunciativas, inclusive outros veículos de comunicação. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o(s) imóvel(is) previamente.

O(s) imóvel(is) será(ão), ainda, vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na respectiva descrição.

Em caso de arrematação do(s) imóvel(is), desde já e à luz do art. 448 do Código Civil, o(a) comprador(a) exime o(a) vendedor(a) da responsabilidade pela evicção. Na hipótese de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, cuja causa de pedir seja a propriedade do(s) bem(ns), em caráter excepcional, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pelo(a) comprador(a). Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, bem como da comissão da Sra. Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e, principalmente, por benfeitorias posteriores à arrematação. A arrematação, por sua vez, ficará sem efeito.

O(s) imóvel(is) será(ão), por fim, 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 encontra(m), 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, certidões de viabilidade, licença de construção ou alvará, aprovações de projeto arquitetônico, carte de habite-se e, ainda, das obrigações decorrentes do Plano Diretor Municipal, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a rescisão/distrato da venda em tais hipóteses. O(A) vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

## IV – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(A) DEVEDOR(A):

O(A) devedor(a) fiduciante possui, nos termos da legislação vigente, direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), a ser exercido até a data do segundo leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão da Sra. Leiloeira, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances anteriormente ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

## V – DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

O(A) arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel. Após a compensação do pagamento, o(a) vendedor(a) providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição na matrícula imobiliária. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pelo(a) vendedor(a), a partir do 60º (sexagésimo) dia após a arrematação. Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) 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 Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

O(A) vendedor(a) disponibilizará os seguintes documentos para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda: cópia dos seus atos constitutivos, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda, inclusive em nome do(a) vendedor(a), deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou registro do título translativo, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

## VI – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

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.

O(A) vendedor(a) não responde por eventual descaracterização da composição externa e/ou interna em relação ao projeto arquitetônico original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento (*in casu*), 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.

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 do(a) vendedor(a), emolumentos cartorários, registros, 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, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o IPTU e demais tributos que recair.

**VII – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

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

Quanto aos imóveis ocupados, a qualquer título, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao(à) comprador(a) todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação do(s) imóvel(is).

-
-
-

## DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

**À VISTA:** pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Sra. Leiloeira a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. 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, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

A oferta de lance *"on-line – eletrônico"*, gera ao(à) arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Sra. Leiloeira, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima.

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

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