

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

Data do Leilão: 30/09/2022, sexta-feira às 10h00min.

Local da realização dos leilões online: www.leiloes.com.br

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada por **COOPERATIVA DE CRÉDITO MAXI ALFA DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS - SICOOB MAXICRÉDITO**, inscrita no CNPJ sob o nº 78.825.270/0001-29, promoverá a venda em Leilão do imóvel abaixo descrito.

Lote 1 – Três Coroas/RS: Centro (in loco). Rua Germano Volkart, 57. Prédio Comercial. Áreas totais: const. 1.356,42m² e ter. 565,56m². Mat. 1.371 do RI Local. **Obs.:** Bairro de localização do imóvel pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Algumas benfeitorias voluptuárias e mobiliários permanecerão no imóvel, cuja quantidade, estado de conservação e funcionamento e eventual descarte serão de responsabilidade exclusiva do(a) comprador(a). Sala térrea ocupada por uma agência da cooperativa, com contrato de locação a ser formalizado após o leilão (o valor de locação será de R\$ 15.000,00, vide cláusula de locação da sala térrea). Incide taxa administrativa no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), vide cláusula “Da Taxa de Administração” do Edital. **Leilão de imóvel próprio (patrimônio). Antiga sede administrativa, hoje estabelecida na cidade de Chapecó - SC.** Ocupado. Visitação a combinar com a Leiloeira.

Lance inicial: R\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais)

CONDIÇÕES DE VENDA

DO LEILÃO:

O Leilão é regido pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33, bem como por este Edital e será realizado na modalidade “online”, mediante o recebimento de lances através do site www.leiloes.com.br, pela Leiloeira Pública Oficial Liliamar Pestana Gomes - JUCISRS nº 168/00.

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

Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério da vendedora, noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(a) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

O(A) interessado(a), obrigatoriamente, deverá fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: **a) se pessoa física:** documentos de identificação (CPF/MF, RG/RNE ou CNH), inclusive do cônjuge/companheiro(a), Certidão de Nascimento e/ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, de acordo com o regime de bens, comprovante de residência, comprovante de permanência legal e definitiva no País, na hipótese de estrangeiro, procuração, quando representado por terceiros, etc.; e, **b) se pessoa jurídica:** atos constitutivos da sociedade empresarial, inclusive a última alteração, ata de eleição de diretoria, havendo, documentos de identificação do(s) sócio(s) administrador(es), cartão do CNPJ/MF, comprovante de endereço, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet), procuração, quando representado por terceiros, etc. Os documentos, não havendo exigência contrária, poderão ser apresentados em cópia reprográfica. À Leiloeira é reservado o direito de solicitar outros documentos ou informações que entender necessários, podendo ser em via original ou cópia autenticada.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros poderão adquirir desde que cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas, resoluções, ambas da Receita Federal e suas respectivas alterações.

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 do bem 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).

DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação *on-line*, por meio de acesso identificado e fornecido sob responsabilidade da Leiloeira, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão.

Para participação do Leilão *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site **www.leiloes.com.br**, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. 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.

A concretização da arrematação mediante formalização da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel, Escritura Pública ou Instrumento Particular somente será realizada em nome da

pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo(a) arrematante/comprador(a) por meio de transferência eletrônica oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pela Leiloeira, se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque e pix. Os lances oferecidos *on-line* 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.

DO IMÓVEL:

O imóvel será vendido em caráter “AD-CORPUS”, inclusive as benfeitorias e mobiliários (cadeiras das salas de reuniões do 3º andar, auditório 2º andar, sala de reuniões do 5º andar; poltronas da antessala, 2º andar; poltronas da recepção; 4 nobreaks; climatizadores de ar; (todos os andares); placas fotovoltaicas), que o incorporem, sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o imóvel previamente.

O(A) arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação do imóvel, benfeitorias, mobiliários e as condições físicas e documentais que se encontra, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da sua situação, 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 enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

O imóvel será vendido livre e desembaraçado de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na descrição deste edital.

No caso de o imóvel vir a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data do leilão, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela Vendedora. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, não cabendo ao arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil Brasileiro, e por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação ao imóvel ofertado em razão de locação ou condomínio, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. Ocorrendo o

exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo arrematante à Vendedora e à Leiloeira serão restituídos, sem incidência de juros e correção monetária.

DA LOCAÇÃO DA SALA TÉRREA:

O arrematante se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas no que se refere à locação da sala térrea frente à locatária Cooperativa de Crédito Maxi Alfa de Livre Admissão de Associados – Sicoob Maxicrédito, o qual deverá ser formalizado no prazo de até 30 dias a contar da arrematação. O contrato de locação terá vigência pelo prazo mínimo de 12 (doze) meses prorrogáveis por igual período, nos termos do Art. 51 da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, e em caso de prorrogação por igual período, o valor será corrigido pelo IGP-M.

O valor da locação será R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), para mais informações entrar em contato através do e-mail: moveis@pestanaleiloes.com.br.

Após a finalização do contrato de locação, a desocupação ocorrerá dentro de 30 (trinta) dias corridos. O imóvel será entregue no estado que se encontra e facultará à Cooperativa a disponibilização da vistoria. A eventual rescisão do presente contrato por culpa do locador, implicará na multa igual a três meses de aluguel, sem que tal penalidade ilida no direito do locatário a indenização por eventuais perdas, danos e lucros cessantes sofridos.

DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pela Vendedora de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei Federal nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação da Vendedora, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

O lance vencedor, independentemente do valor, será recebido na forma **CONDICIONAL** e submetido à posterior análise e homologação da Vendedora, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

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 a venda e não liberar o imóvel pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

Aprovado o lance pela Vendedora dentro desse prazo, o Comprador estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total ou ao sinal do bem arrematado, quando for o caso, e ao pagamento total da comissão da Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24h.

Caso a Vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

DOS PAGAMENTOS A PRAZO:

A venda efetuada a prazo estará sujeita à análise de crédito pela Vendedora por no mínimo 7 (sete) dias após o leilão. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério da Vendedora. No caso de venda a prazo, os trâmites para emissão do instrumento de contrato particular, terão um custo de R\$ 3.000,00 (três mil reais), de responsabilidade do arrematante, acrescido também das despesas com seguro prestamista (se houver) e impostos de operações financeiras (IOF), também de responsabilidade do arrematante.

O Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra ou cédula de crédito, quando tal condição estiver prevista nas Condições de Pagamento deste Edital, deverão ser assinados no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o leilão.

No caso de parcelamento, o vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 120 (cento e vinte) dias após a data do leilão, e as demais parcelas serão 30 (trinta) dias após a primeira, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda, com garantia de Alienação Fiduciária. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 1% a.m. (um por cento ao mês), multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além das medidas de execução do contrato nos termos da Lei nº 9.514/97. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará à Vendedora notificar o Comprador, 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 a Vendedora, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo(a) Comprador(a), a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela Vendedora. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo(a) Comprador(a), ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do Instrumento de venda, especialmente quando celebrado fora da Sede da Vendedora.

DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:

A Vendedora está obrigada a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, 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, de 03 de março de 1998.

O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar a

Vendedora, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no artigo 11, inciso II da Lei Federal nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis nºs 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal.

DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Independente da forma de arrematação, o arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura da Ata/Recibo de Venda. Após a compensação do pagamento, a Vendedora providenciará a Escritura Pública de Venda e Compra ou instrumento particular de compra e venda, a seu exclusivo critério, para posterior registro da venda.

A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelião indicado pela Vendedora, a partir do 30º dia após o leilão e levada para registro 60º (sessenta) dias após o leilão. Nas vendas a prazo, e no mesmo prazo referido, será celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda com garantia de Alienação Fiduciária, que deverá ser registrado na matrícula do imóvel pelo(a) Comprador(a).

Formalizado o ato, deverá o Comprador apresentar à Vendedora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da celebração, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

A Vendedora disponibilizará diretamente ao Tabelionato o modelo de minuta da Escritura para escrituração. Serão disponibilizados, além disso, os seguintes documentos para Escritura/registro da Escritura ou Instrumento Particular, quando for o caso: cópia simples dos atos constitutivos da empresa, cópia simples da Procuração da Vendedora, original do substabelecimento, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela Internet. Qualquer outra exigência do cartório para formalizar a referida escritura ou registrar a venda, inclusive em nome da Vendedora, como, por exemplo, certidão da Procuração originária, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) Comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

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.

A vendedora não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente.

Correrão por conta do(a) comprador(a) todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do(s) imóvel(is), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., bem como providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) 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.

DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Na venda à vista, a posse dos andares superiores do empreendimento será transferida ao arrematante em até 30 dias do Leilão, após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance (mais comissão da Sra. Leiloeira). Na venda por parcelamento, a posse será transmitida em até 30 (trinta) dias após a liberação do parcelamento.

DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

Na hipótese de arrematação do imóvel, será cobrada uma taxa de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) referente a administração da transferência do bem arrematado. A taxa de administração visa a intermediação entre Vendedora e Comprador, não contemplando: busca/emissão de documentos e certidões (vide cláusula “Da Documentação do Imóvel”); desocupação do bem; ajuizamento de ação de Imissão na Posse; Suscitação de Dúvida; resolução e atendimento de exigências junto aos Registros de Imóveis e solicitações dos Tabelionatos de Notas; e, finalização da transferência do bem.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. À VISTA: Pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% de comissão da Leiloeira a ser paga pelo arrematante, no prazo de 24h após o leilão.

2. PARCELADO: Será exigido em todos os casos, mediante aprovação do cadastro, o pagamento de comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação à Sra. Leiloeira no ato da arrematação e o saldo restante, conforme regras a seguir:

2.1. Parcelamento em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais: Sinal mínimo de 30% (trinta por cento), com taxa fixa 0,99% a.m.;

2.2. Parcelamento acima de 36 (trinta e seis) e até 72 (setenta e duas) parcelas mensais: Sinal mínimo de 30% (trinta por cento), com taxa variável de 0,25% a.m. + 100% da SELIC;

A venda em leilão é irrevogável e irretroatável. A oferta de lance (através do clique no ambiente do site), gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, no prazo estipulado.

O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará o cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do Art. 408 e seguintes do Código Civil/2002, podendo a Leiloeira cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará o imediato bloqueio do cadastro do arrematante e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais e online, 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 como competente para as ações desta natureza.

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, imoveis@pestanaleiloes.com.br e www.leiloes.com.br
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00