

**EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS**  
**Leilão Eletrônico**

**Data e hora do leilão:** 27/09/2022, terça-feira, às 10h00min.

**Local da realização do leilão:** [www.leiloes.com.br](http://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 nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada e por intermédio do **BANCO VOTORANTIM S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 59.588.111/0001-03, promoverá a venda em Leilão Extrajudicial do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), na data, hora e local (sítio eletrônico) supracitados.

**LOTE 01 – Campina Grande/PB. Centro.** Rua Tavares Cavalcante, 238. Casa. Áreas totais: const. estimada no local 258,80m<sup>2</sup> e ter. 237,60m<sup>2</sup> (9,50x7,50x29,60m). Mat. 26.329 do 1º RI local. **Obs.:** Área superficial total de terreno e área construída pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da numeração predial (*in loco*, 244,) que vier a ser apurada no local com a averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(a) comprador(a), ainda, verificar a real destinação do imóvel, se residencial ou comercial. A transferência da propriedade, com a lavratura/assinatura do título translativo e seu posterior registro no Ofício Imobiliário, se dará, se necessária, após possível regularização da titularidade do(a) vendedor(a) na matrícula, esta, sem prazo determinado. O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da seguinte ação judicial: Sustação/Alteração do Leilão, processo nº 0816321-22.2019.8.15.0001, em trâmite na 5ª Vara Cível de Campina Grande/PB. O(a) vendedor(a) responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do Edital. Ocupada. (AF)

**Lance Inicial: R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**

**Lote 02 – Curitiba/PR. Bairro Cidade Industrial.** Rua Antônio Dionísio Sobrinho, 159. Res. São Bernardo. Ap. 14 (1º pav. do bl. D). Áreas priv.: 42,8893m<sup>2</sup> (ap.) e fração ideal de 0,0125. Mat. 127.919 do 8º RI local. **Obs.:** Ocupado. (AF)

**Lance Inicial: R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)**

**Lote 03 – Ceará-Mirim/RN. Bairro Planalto (antigo Sta. Águeda).** Rua Ver. Euclides Cavalcante, 348. Casa. Áreas totais: const. 81,15m<sup>2</sup> e ter. 206,56m<sup>2</sup>. Mat. 22.462 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da atual denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a constante no cadastro municipal e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupada. (AF)

**Lance inicial: R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais)**

## **CONDIÇÕES DE VENDA**

### **I – 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 “on-line”, mediante o recebimento de lances através do site [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br), pela Leiloeira Pública Oficial, Liliamar Pestana Gomes - JUCISRS nº 168/00.

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 algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

Para a participação o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br).

### **II – DA PARTICIPAÇÃO SOMENTE VIA INTERNET:**

Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira Oficial, através de seu site, estando os interessados 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 leilão on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira Oficial, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br) 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 da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel e Escritura Pública de Compra e Venda ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira Oficial, não sendo permitido a formalização de cessões de direito ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente on-line 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, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

### **III – DO ENVIO DE LANCES ON-LINE:**

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site da Sra. Leiloeira, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá prorrogação por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada

lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

#### **IV – 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 o(s) imóvel(is) previamente.

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

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 pelo vendedor. 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) comprador(a) reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) comprador(a) alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação do(s) imóvel(is) 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 enfiteutica, 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. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

#### **V – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):**

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** apurar eventual necessidade de promover a demarcação 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 exigido; **4)** retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastro(s) do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; **6)** regularizar/averbar as eventuais edificações perante o(s) Registro(s) de Imóvel(is) e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** averbar reserva legal de área, elaborando,

também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; e, **8)** 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).

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo(a) arrematante, será lavrada a competente Escritura Pública de Compra e Venda, sendo que na opção de pagamento parcelado, será o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

## **VI – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:**

O valor informado como “*Lance inicial*” não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. Desta forma, no decorrer do pregão o valor do lance inicial poderá ser alterado, para mais ou para menos, a critério da Leiloeira Oficial ou do vendedor.

Os lances vencedores do(s) imóvel(is), independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e homologação do vendedor, no prazo de 3 (três) dias úteis.

O(A)s proponente(s) arrematante(s), ao aceitar(em) participar do leilão, está(ão) sujeito(s) a ofertar(em) lances que serão condicionados à aprovação do vendedor, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que está(ão) ciente(s) e plenamente de acordo. Fica reservado ao vendedor o direito de não homologar a(s) venda(s) e não liberar o(s) imóvel(is) 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.

Aprovado o lance pelo vendedor dentro desse prazo, o(a) comprador(a) 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 Sra. Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

Caso haja direito de preferência a ser respeitado, este prazo iniciará após o decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias após a notificação do(a) detentor(a) do referido direito ou após a desistência expressa dele(a), o que ocorrer primeiro.

Caso o vendedor não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente arrematante.

## **VII – DOS PAGAMENTOS A PRAZO:**

As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise de crédito pelo vendedor. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do vendedor.

No caso de parcelamento, o vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento Particular na matrícula do(s) imóvel(is) e independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IPCA e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida 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, em seus exatos vencimentos, facultará ao vendedor 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 vendedor, 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, restando 50% (cinquenta 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 pelo vendedor. Neste caso, o(a) comprador(a) deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias. 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 Particular, especialmente quando celebrado fora da sede do vendedor.

#### **VIII – DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. Após a compensação do pagamento à vista, o vendedor adotará as providências cabíveis para a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda ou emitirá Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, **a seu exclusivo critério**, para posterior registro da aquisição.

A Escritura Pública de Compra e Venda será formalizada no Registrador e Tabelião Dinamarco, Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 30º Subdistrito da Capital/SP – Ibirapuera, a partir do 60º (sexagésimo) dia após o leilão.

Nas vendas parceladas e no mesmo prazo referido, será celebrado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, que deverá ser registrado na matrícula do(s) imóvel(is) pelo(a) comprador(a).

Perfeccionado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar ao vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura/lavatura, 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 e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

O vendedor disponibilizará, diretamente ao Tabelionato de Notas indicado, os seguintes documentos para lavatura: cópia dos seus atos constitutivos, inclusive ata da última assembleia geral extraordinária e ordinária, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet. Igualmente, serão disponibilizados os precitados documentos para registro do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, quando for o caso. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e



Venda ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, inclusive em nome do vendedor, 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.

## **IX – 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.

O vendedor 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(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 vendedor, 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 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ou da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o IPTU e demais tributos que recair.

## **X – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

Nas vendas à vista, 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, observado eventual direito de preferência. Nas vendas por parcelamento imobiliário, a posse será transmitida em até 30 (trinta) dias do registro do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia no cartório de Registro de Imóveis competente.

Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Quanto aos imóveis ocupados, 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).

-  
-  
-

## **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

### **1 – À VISTA:**

Pagamento no ato da arrematação da importância equivalente à totalidade do valor de arremate, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão à Sra. Leiloeira.

**2 – PARCELADO:** Será exigido em todos os casos 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 em parcelas corrigidas pela TAXA SELIC, conforme regras a seguir:

**2.1** Sinal mínimo de 50% (cinquenta por cento) para valores até R\$ 100.000,00 e parcelamento em até 12 vezes mensais e consecutivas;

**2.2** Sinal mínimo de 30% (trinta por cento) para os seguintes caso:

- A) Para valores até R\$ 299.000,00 parcelamento em até 12 vezes mensais e consecutivas;
- B) Para valores superiores à R\$ 299.000,00 parcelamento em até 24 vezes mensais e consecutivas.

Esta condição está sujeita à aprovação do vendedor. Os interessados em efetuar o pagamento nesta condição deverão formalizar à Leiloeira Oficial, antes do Leilão, sua proposta de parcelamento caso seja o vencedor do lote, a qual será submetida à análise.

O não cumprimento do pagamento do total à vista nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 418 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial reter o sinal dado ou cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo vendedor.

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais e on-line, e facultará à Leiloeira Oficial 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.

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**