

Condições Gerais

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, e por este Edital. Será realizado nas modalidades “presencial e on-line” (com transmissão do Leilão ao vivo), através do site www.leiloes.com.br, pela Leiloeira Pública Oficial Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS nº 168/00.

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

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.

II - 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 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 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 nº Federal nº 5.709/71 e suas 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 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 interditadas, somente poderão adquirir imóveis através de pedido formalizado por seu curador ao juiz de Direito competente, que emitirá autorização judicial, constando no requerimento do curador os motivos que justificam a compra, conforme disposto nos arts. 1.747, III, 1.748, III e parte final do § 1º do artigo 1.753 do Código Civil.

III - DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances presencial e via internet, este último on-line, por meio de acesso identificado e fornecido sob responsabilidade da Leiloeira, através de seu site, estando os interessados, inclusive aqueles com participação presencial, 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 presencial e on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira, 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. A concretização da arrematação, mediante formalização da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel, Escritura Pública, Instrumento Particular ou Contrato de Financiamento Imobiliário, 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 e cheque. 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, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a).

quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

IV - DOS IMÓVEIS:

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.

Fica à disposição dos interessados, no site da Leiloeira, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias.

Os imóveis serão vendidos em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas, descrições e localização mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas.

Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles expressamente referidos na descrição de cada imóvel (vide cláusula "DOS IMÓVEIS FOREIROS").

No caso de os imóveis virem 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 pelo vendedor. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, como da comissão da Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante/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.

Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação, limitações e localização, tal qual qualquer outro tipo de vício ou erro. O(A) arrematante/comprador(a), logo, não poderá arguir ausência quanto à ciência das condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação dos imóveis, das eventuais exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica (ex.: aforamento), uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularizações, não sendo cabível pleitear o desfazimento do negócio em tais hipóteses. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

V- DOS IMÓVEIS FOREIROS:

Caberá ao(à) interessado(a), antecipadamente, apurar a situação enfiteutica. Tratando-se de imóvel foreiro, todas as despesas e providências, inclusive documentais, ainda que em nome do vendedor, perante ao Senhorio, relativas à transferência da titularidade, do domínio útil, emissão e recolhimento do laudêmio e eventuais foros em atraso, ainda que cadastrado em nome de terceiros, serão de responsabilidade exclusiva do(a) arrematante/comprador(a).

Entre os procedimentos de praxe e os documentos necessários para tramitação do expediente, destacam-se, mas não se limitam aos seguintes:

- Levantamento de eventuais débitos perante ao Senhorio, a título de foro anual;
- Na hipótese de imóvel foreiro à União, a emissão da Certidão de Autorização de Transferência – CAT;
- Obtenção, junto ao Senhorio, formulário de avaliação do imóvel;
- Emissão de eventual guia de arrecadação e o consequente recolhimento da taxa para avaliação do imóvel, de acordo com os procedimentos do Senhorio;
- Elaboração de requerimento, com a identificação do imóvel conforme a matrícula imobiliária e do(a) destinatário(a) do domínio útil, assinado pelo transferente, com firma reconhecida em cartório, por autenticidade, do qual deve ser endereçado ao Senhorio;
- O requerimento, ainda, deverá contemplar o nome, telefone e e-mail do(a) requerente; e,
- Protocolo do requerimento, perante ao Senhorio, devidamente instruído com cópia dos documentos de identificação das partes, certidão de matrícula ou transcrição do imóvel, formulário de avaliação preenchido, comprovante de pagamento da taxa de avaliação e certidão de situação fiscal do(a) transmitente e do(a) adquirente.

VI - DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

O valor informado como "Lance inicial" não significa o preço mínimo para 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 ou do vendedor.

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 05 (cinco) 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).

Os(As) proponentes/arrematantes, ao aceitarem participar do Leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação do vendedor, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado ao vendedor 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.

Caso o vendedor não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente/arrematante.

Aprovado o lance pelo vendedor dentro do referido prazo, o(a) arrematante/ comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total ou ao sinal do bem arrematado, quando for o caso, e ao pagamento integral da comissão da Leiloeira, na razão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

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 ou do sinal, 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. Não assiste o direito de preferência ao ocupante de imóvel submetido a leilão que está emprestado sob o regime de um contrato ou termo de comodato.

VII - DOS IMÓVEIS LOCADOS E TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS:

Os imóveis cuja descrição conste a expressão "Locado", deverá ser respeitado o prazo legal de 30 (trinta) dias para o exercício do direito de preferência aquisitiva do(o) locatário(a). O referido prazo inicia com o recebimento da notificação extrajudicial pelo(a) detentor(a) do direito. Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias sem manifestação do(a) locatário(a), presumir-se-á declinada aquisição pelo exercício do direito de preferência. O(A) locatário(a), no curso do prazo, poderá, querendo, renunciar expressamente ao direito de preferência aquisitiva.

Independentemente da efetivação ou não do exercício do direito de preferência aquisitiva por parte do(a) locatário(a), ou seja, sendo o imóvel adquirido pelo(a) locatário(a) ou terceiros, os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis) serão devidos ao vendedor, ainda que proporcionalmente, através de repasse pela administradora imobiliária responsável pela intermediação ("Imobiliária"), de acordo com a condição de pagamento eleita pelo(a) adquirente. Vejamos:

- À vista : com adimplemento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, mediante compensação bancária dos pagamento.
- Parcelado : com adimplemento do valor do sinal mínimo, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, mediante compensação bancária dos pagamento.
- Financiado : com adimplemento do valor do sinal mínimo, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, mediante compensação bancária dos pagamento.

Com o termo final dos locatícios devidos ao vendedor, caberá ao(à) arrematante/comprador(a) contatar, pessoalmente, a administradora imobiliária responsável pela intermediação do Contrato de Locação, para, querendo, alinhar o pagamento e/ou repasse do aluguel e os encargos decorrentes, alusivo aos meses seguintes, do mesmo modo que verificar os procedimentos necessários. É de critério exclusivo do(a) arrematante/comprador(a) a manutenção ou não dos serviços de intermediação da "Imobiliária". O efeito liberatório do pagamento do aluguel e dos encargos da locação somente se aperfeiçoa com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves.

Não havendo interesse na continuidade da locação, o(a) arrematante/comprador(a), sob sua responsabilidade, observar os prazos previstos em lei para denúncia do contrato e desocupação do imóvel por parte do(a) locatário(a).

VIII - DOS PAGAMENTOS A PRAZO:

As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise pelo vendedor. Caso a constatação ocorra após o

encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do vendedor.

O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Contrato de Financiamento Imobiliário, quando tal condição estiver prevista nas Condições de Pagamento deste Edital, deverão ser assinados em até 60 (sessenta) e 90 (noventa) dias após o Leilão, respectivamente, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado.

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 da posse e assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia. O vencimento da 1ª (primeira) parcela, na hipótese de direito de preferência aquisitiva, vencerá no prazo de 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas de 30 (trinta) dias, igualmente, independentemente da instrumentalização do negócio e/ou da imissão na posse. O vendedor poderá, a seu exclusivo critério, exigir outra forma de garantia. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do título translativo na matrícula imobiliária, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – 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) arrematante/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, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo(a) arrematante/comprador(a), a título compensatório, ficando o(s) imóvel(is) liberado(s) para ser(em) comercializado(s) novamente. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo(a) arrematante/comprador(a) ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do instrumento de venda.

IX - DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:

É possibilitado ao(a) arrematante/comprador(a) efetuar o pagamento a título de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s) através de financiamento imobiliário, com Instituição Financeira de sua escolha, 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 o Leilão 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. Até a data do Leilão, deverá ser apresentada, à Leiloeira, a Carta de Crédito aprovada e válida. O Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser firmado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o Leilão, exceto na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias. Descumprido o prazo de assinatura, o arremate é automaticamente cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), exceto se autorizada, previamente, sua dilação pelo vendedor. Ficam preservados o direitos do vendedor e da Leiloeira, ao recebimento o do sinal e da comissão, respectivamente, liberando o(s) imóvel(is) para ser(em) vendido(s) novamente, independentemente de notificação extrajudicial e/ou ação judicial.

Caberá exclusivamente ao(a) interessado(a) verificar previamente as condições e formato de garantia do financiamento, inclusive com relação ao percentual máximo de crédito concedido, os quais ficam inteiramente a critério da Instituição Financeira de sua conveniência, devendo ser considerado, pelo(a) arrematante/comprador(a), a necessidade de aumento do sinal mínimo estipulado – 30% (trinta por cento), frente ao limite concedido pela Instituição Financeira. O(A) arrematante/comprador(a) deverá verificar antes do Leilão a possibilidade de atender todas as exigências da Instituição Financeira, inclusive o enquadramento do(s) imóvel(is) e a permissão de acesso a ser concedida pelo(a) ocupante/locatário(a) para realização de vistoria para liberação do crédito, quando for o caso. O atendimento das condições exigidas pela Instituição Financeira é de responsabilidade exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital. Ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Instituição Financeira após o Leilão, o(a) arrematante/comprador(a) não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, devendo integralizar o pagamento às suas expensas, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

X - DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Independente da forma de pagamento, o(a) arrematante/comprador(a), após o Leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Termo de Aquisição de Imóvel (quando houver direito de preferência a ser respeitado) ou Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. Tanto a Ata e Termo de Aquisição quanto a Ata e Recibo de Arrematação não se transveste em Carta de Arrematação, ou seja, não é considerado título translativo (não é passível de registro), sendo mister a instrumentalização da venda através Escritura Pública, Instrumento Particular ou Contrato de Financiamento Imobiliário. Após a compensação bancária do pagamento à vista, o vendedor adotará as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Venda e Compra ou providenciará a emissão do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (com força de escritura pública), a seu exclusivo critério, para posterior registro do título. Após a compensação bancária do valor do sinal, no caso de financiamento imobiliário, o(a) arrematante/comprador(a) deverá solicitar ao vendedora os documentos necessários para a liberação

do crédito.

Nas vendas parceladas, será celebrado Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, que deverá ser registrado na matrícula do(s) imóvel(is) pelo(a) arrematante/comprador(a).

No caso de pagamento através de financiamento imobiliário, o Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser assinado em até 90 (noventa) dias após o Leilão, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado.

Formalizados os atos acima, deverá o(a) arrematante/comprador(a) apresentar ao vendedor, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura/lavatura, 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 condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento do prazo acima, incidirá multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelionato de Notas indicado pelo vendedor, bem como disponibilizará diretamente à Serventia Notarial (vide quadro acima) os seguintes documentos para lavatura da Escritura Pública: cópia simples dos atos constitutivos do vendedor, 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 vendedor, como, por exemplo, certidão de ônus e ações pessoais e reipersecutórias, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) arrematante/comprador(a). Os referidos documentos, igualmente, serão disponibilizados para registro do Instrumento Particular. Vencida a documentação disponibilizada, por culpa do(a) arrematante/comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a atualização.

XI - DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

Encargos e tributos perante os órgãos competentes, tal e qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is) serão assumidos pelo vendedor até a data do Leilão (ex.: IPTU, Condomínio, etc.), salvo os imóveis com direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, cuja responsabilidade do vendedor sobre o(s) imóvel(is) e frutos obtidos por eventual locação, será até a data do pagamento do total ou do sinal, após o decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias.

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 Registro de Imóveis, serão assumidas pelo(a) adquirente.

Correrão por conta do(a) arrematante/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 de Venda e Compra emitida por Tabelionato de Notas de conveniência do vendedor e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; registro do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia; Contrato de Financiamento Imobiliário e seu registro na Serventia Registral competente; Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – 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 vendedor; emolumentos cartorários; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental. Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante/comprador(a) providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura da Escritura Pública, Instrumento Particular ou do Contrato de Financiamento Imobiliário, a alteração/atualização cadastral do titular responsável pelo Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome.

XII - DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante/comprador(a). Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, condomínio ou comodato, a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas ao(a) arrematante/comprador(a).

Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel, inclusive quanto aos imóveis locados, com contrato de locação em vigência. A imissão na posse, independentemente da ocupação, se dará de acordo com a condição de pagamento eleita pelo(a) adquirente. Vejamos:

- À vista : em até 30 (trinta) dias após o Leilão, mediante compensação bancária do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, observado eventual direito de preferência aquisitiva.
- Parcelado : em até 30 (trinta) dias após comprovação do registro do Instrumento Particular perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).

- **Financiado** : em até 30 (trinta) dias após comprovação do registro do Contrato de Financiamento Imobiliário perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).

XIII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

Na hipótese de arrematação do(s) imóvel(is), será cobrada uma taxa no valor R\$1.000,00 (hum mil reais), por lote, referente a administração da transferência de propriedade do bem arrematado. A taxa de administração objetiva, unicamente, a intermediação entre o vendedor e o(a) arrematante/comprador(a), não contemplando: elaboração de declarações, requerimentos, termos, etc.; busca/emissão de documentos e certidões (vide cláusula "DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)"); desocupação do(s) imóvel(is); ajuizamento de ações possessória, inclusive despejo e imissão na posse; Suscitação de Dúvida; resolução e atendimento de solicitações dos Tabelionatos de Notas e exigências registras junto aos Offícios Imobiliários; e, finalização da transferência da propriedade, com o registro do título translativo. O valor cobrado a título de taxa de administração, igualmente, será devida, quando do exercício do direito de preferência aquisitiva pelo(a) detentor(a).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação, com 5% (cinco por cento) de desconto, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, a ser paga pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, ambos calculados sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto à comissão.

2. PARCELADO EM ATÉ 10 (Dez) PARCELAS MENSAIS:

Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), mais comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate à Leiloeira, a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante em até 10 (dez) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias do Leilão e as demais de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias.

3. FINANCIADO:

Sinal mínimo de 30% (trinta por cento), mais a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate à Leiloeira, a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão, e o saldo restante a ser financiado por Instituição Financeira de escolha do(a) arrematante/comprador(a), devendo ser apresentada à Leiloeira, até a data do Leilão, Carta de Crédito aprovada e válida.

O prazo acima de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do total da arrematação ou do sinal mínimo (parcelamento ou financiamento imobiliário), mais comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, 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).

As vendas em Leilão são irrevogáveis e irretratáveis, à exceção dos casos de pagamento por financiamento imobiliário em que o crédito não seja aprovado pela Instituição Financeira. Nesta situação, o arremate é cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), preservado ao vendedor e à Leiloeira o direito ao recebimento do sinal e da comissão, respectivamente. A oferta de lance, gera ao(à) arrematante vencedor(a) a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, nos prazos estipulados.

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. 408 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).

Ainda, 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.

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