

## EDITAL DE LEILÃO

**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 e por intermédio de **Companhia de Seguros Previdência do Sul – Previsul Seguradora**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92.751.213/0001-73, representando neste ato, a **CNP Consórcio S.A. Administradora de Consórcios**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.349.595/0001-09, promoverá a venda em Leilão (1º e 2º) dos imóvel(is) abaixo descrito(s), na modalidade “*on-line*” (com transmissão ao vivo), nas datas, hora e local infracitados, na forma da Lei Federal nº 9.514/97:

**1º Público Leilão: 10/01/2023, terça-feira às 9h30min.**

**2º Público Leilão: 17/01/2023, terça-feira às 9h30min.**

**Local da realização dos leilões *on-line*: [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br)**

### DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

**Lote 1 - Canoas/RS. Vila Niterói.** Rua Marechal Rondon, 165. Cond. Ed. Eng<sup>a</sup>. Maria Eranir B. Massuti. Ap. 202 (2º pav.), c/ 1 box, 05. Área priv. 60,94m<sup>2</sup> (ap.), 12,09m<sup>2</sup> (box) e fração ideal de 0,06089. Mat. 144.836 e 144.828 do RI local. **Obs:** A vendedora providenciará, sem prazo determinado, a averbação da sua alteração de denominação social. O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da seguinte ação judicial: Ação de Cobrança, processo nº 5027295-09.2021.8.21.0008, em tramite no 2º Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas. Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do(a) comprador(a), independentemente, da data do lançamento da dívida. Ocupado (AF)

**1º Leilão – R\$ 277.000,00**

**2º Leilão – R\$ 190.180,03 (caso não seja arrematado no 1º leilão)**

### DO(S) LEILÃO(ÕES):

O(S) Leilão(ões) é(são) regido(s) 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 e será(ão) realizado(s) na modalidade “*on-line*” (com transmissão ao vivo) 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)**.

### **DA PARTICIPAÇÃO 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, 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” (com transmissão ao vivo pela Sra. Leiloeira), 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”, os quais validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo de Arrematação e Escritura Pública, 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. Os lances oferecidos somente “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(S) IMÓVEL(IS):**

Os imóveis serão vendidos 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 os imóveis previamente.

Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na descrição de cada imóvel.

No caso dos imóveis virem 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, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo IPCA, bem como da comissão da 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 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 e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação dos imóveis, 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 enfiteútica, 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. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação dos imóveis, 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. A Vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

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 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 dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **4)** retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis 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 os Registros de Imóveis 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; **8)** cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, 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).

### **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(A) DEVEDOR(A):**

O(A) devedor(a) fiduciante possui, conforme lei, 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 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.

Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura da Ata/Recibo de Venda. Após a compensação do pagamento, a vendedora

providenciará a outorga da Escritura Pública de Venda e Compra, para posterior registro da venda.

A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelionato de Notas indicado pela vendedora, a partir do 60º (sexagésimo) dia após o leilão. Lavrada a Escritura Pública, deverá o(a) comprador(a) apresentar à vendedora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, 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 de Notas, os seguintes documentos para escrituração: modelo de minuta da Escritura Pública, cópia simples dos atos constitutivos da vendedora, cópia simples da procuração, original ou cópia autenticada do substabelecimento/re-substabelecimento, Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro do título translativo, 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 ou registro do título translativo, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

#### **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.

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(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 da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do imóvel, 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 data da assinatura da lavratura da Escritura Pública, a alteração/atualização cadastral do nome do proprietário no Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU e demais tributos que lhe recair, de forma a transferir o tributo para seu nome junto ao órgão responsável.

#### **DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

A posse do bem 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, 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**

**À VISTA:** pagamento do valor total da arrematação, 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.

O valor do arremate será pago à Companhia de Seguros Previdência do Sul – Previsul Seguradora (CNPJ/MF nº 92.751.213/0001-73) e o valor da comissão, à Leiloeira Liliamar Fátima Parmeggiani Pestana Marques Gomes (CPF/MF nº 434.307.590-72).

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. 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 no cancelamento da venda por culpa do arrematante, 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.

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no 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/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**