

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

Leilão Eletrônico

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 da **CONFIANÇA COMPANHIA DE SEGUROS EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.054.883/0001-71, promoverá a venda em Leilão Extrajudicial do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), na modalidade “ELETRÔNICO”, mediante o recebimento de lances através do site www.pestanaleiloes.com.br, na data e hora infracitados.

Eventual alteração nas descrições do(s) imóvel(is) ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do(a) vendedor(a), noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(à) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

Na circunstância de não haver licitantes, fica, desde já, aprazada as datas e horários dos próximos leilões:

- 1º Leilão Extrajudicial: 03/11/2025, segunda-feira, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) e,

- 2º Leilão Extrajudicial: 10/11/2025, segunda-feira, com início às 09h00min (horário de Brasília/DF) (em caso de insucesso no 1º Leilão).

Os leilões acima indicados serão, igualmente, realizados na modalidade “ELETRÔNICO”. A confirmação acerca das datas, horários, valores e critérios para venda, assim como as condições de venda e pagamento dos próximos leilões serão devidamente divulgados, com antecedência razoável, junto ao sítio eletrônico www.pestanaleiloes.com.br, garantindo a legalidade e a segurança jurídica do certame.

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Lote 01 – Localização do(s) Imóvel(is): Porto Alegre/RS. Bairro Ipanema (in loco). Avenida Saul Nonnenmacher, 150 (in loco). Terreno com área superficial de 1.805,63m² (in loco). Matrícula 34.020 do 3º RI local. **Obs.:** Numeração predial, área superficial e benfeitorias pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro, logradouro, numeração predial e área superficial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). **O imóvel encontra-se atualmente ocupado por terceiros (Associação de Moradores Jardim Verde Ipanema), sem oposição ou desocupação formal**

www.pestanaleiloes.com.br

Sede - Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91.349-900 - +55 51 3535.1000
Unidade Logística Nova Santa Rita/RS - BR 386 km 431 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Unidade Administrativa Itapema/SC - Rua 452, nº 422 - Bairro Leopoldo Zarling - Itapema/SC - CEP: 88.220-000
Unidade Logística Tijucas/SC - Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.200-000
Escritório em Curitiba/PR - Rua Pasteur, 463 - 13º Andar - Bairro Água Verde - Curitiba/PR - CEP: 80.250-104



promovida pela proprietária. Ocupado. Eventual desocupação ou regularização fundiária deverá ser promovida exclusivamente pelo arrematante, por sua conta e risco, **isentando-se a empresa liquidanda, a liquidante e a SUSEP** de quaisquer responsabilidades.

Lance mínimo: R\$ 1.520.000,00 (um milhão e quinhentos 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 “**ELETRÔNICO**”, mediante o recebimento de lances através do site www.pestanaleiloes.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.pestanaleiloes.com.br.

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. Documentos formados por dois lados, deverão ser digitalizados e apresentados (*upload* junto à plataforma) a frente e o verso, evitando a reprovação do cadastro.



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 de 2002. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade presencial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoal natural, munido de RG/RNE e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil/2002, art. 978). A restrição em tela se estende a outras pessoas jurídicas não personificadas, tais como: Sociedade em Conta de Participação – SCP (Código Civil/2002, *caput* do art. 993).

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 de 2002.

III – 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 Gerais 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 Gerais de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação do Leilão, independente da modalidade, presencial ou *on-line*, 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 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 da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel ou Ata e Termo de Aquisição 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 cessões de direitos 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, incluindo parcelas mensais (arrematação na condição de parcelamento), se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque ou 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.

IV – DO(S) IMÓVEL(IS):

A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme as matrículas imobiliárias (documento oficial), sendo que caberá ao(à)(s) interessado(a)(s), querendo, antes da realização do Leilão, a verificação do estado atual do(s) bem(ns), “*in loco*”, até localização, modificações – externas e internas, construções/demolições e ocupações existentes.

Visitação posterior ao Leilão, referente ao(s) imóvel(is) vendido(s), estará condicionada ao pagamento do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s) e da comissão da Leiloeira (vide Cláusula VII – Das Condições de Venda). Para o agendamento da visita, será mister a apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento e confirmação acerca da compensação bancária do pagamento à vista ou do valor do sinal, no caso de parcelamento ou financiamento imobiliário, além da comissão da Leiloeira.

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

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “*AD-CORPUS*”, sendo que as áreas, descrições e localizações 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. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por eventual divergência de área (superficial, construída, total, privativa ou comum), independente da extensão; por modificações externas e internas do(s) imóvel(is), englobando construções e demolições regulares ou não, ainda que edificadas por terceiros; e, por fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão objeto de distrato.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles expressamente referidos na descrição de cada imóvel (observações). Imóveis foreiros (enfitêuticos) não se enquadram como ônus reais, mas como direito real, nos termos do art. 674, inciso I, do Código Civil de 1916 c/c art. 2.038 do Código Civil de 2002, cabendo ao(à) interessado(a), antecipadamente, apurar a situação enfitêutica (vide Cláusula V – Dos Imóveis Foreiros). Da mesma forma, **o aforamento e suas obrigações, não serão objeto de distrato.**

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(a) vendedor(a). Ocorrendo evicção, a restituição será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, somado à comissão da Leiloeira, pagamento de emolumentos cartorários para elaboração da escritura pública e o valor do ITBI, não cabendo ao(à) arrematante/comprador(a) reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 448 e 450 do Código Civil de 2002, 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) arrematante/comprador(a) alegar desconhecimento das condições (habitação, limpeza, estruturas, etc.), 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 do(s) imóvel(is), das eventuais exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à situação enfiteutica (ex.: aforamento), preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, loteamento, 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(A) vendedor(a) 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(a) vendedor(a), 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;
- Se foreiro à União, a emissão da Certidão de Autorização de Transferência – CAT;
- Obtenção, junto ao Senhorio, formulário de avaliação do(s) imóvel(is);
- Emissão de eventual guia de arrecadação e o conseqüente recolhimento da taxa para avaliação do(s) imóvel(is), de acordo com os procedimentos do Senhorio;
- Elaboração de requerimento, com a identificação do(s) imóvel(is) conforme a(s) matrícula(s) imobiliária(s) e do(a) destinatário(a) do domínio útil, assinado pelo(a) 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(s) imóvel(is), 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(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, respeitando-se o valor de avaliação ou o valor de lance mínimo estipulado, se dispuser. Em nenhuma circunstância serão aceitos lances por preço vil. Após o arremate, o(a) arrematante/comprador(a) deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao total ou do sinal do(s) bem(ns) arrematado(s), quando for o caso, e o pagamento da comissão da Leiloeira 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.

Fica reservado ao(à) vendedor(a) o direito de não autorizar as vendas 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(a) vendedor(a) não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente/arrematante.

O ato atinente à averbação da decretação da Liquidação Extrajudicial do(a) vendedor(a), assentada na(s) matrícula(s) imobiliária do(s) imóvel(is), tem como objetivo único a publicidade em relação a terceiros e/ou adquirentes de boa-fé. A baixa/cancelamento do assentamento se dará mediante exigência registral (nota de impugnação) devidamente fundamenta pelo(a) Oficial(a) Registrador(a), em total observância a Lei de Registros Públicos e a Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral de Justiça do respectivo estado. Para tanto, o(a) vendedor(a), sem prazo determinado, envidará seus melhores esforços.

VII – DOS PAGAMENTOS A PRAZO:

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



O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia deverá ser assinado em até 60 (sessenta) dias após o Leilão, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado. O Instrumento Particular poderá ser assinado eletronicamente – assinatura qualificada, através de certificado digital no padrão ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira), a critério do(a) vendedor(a).

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 Adjeto 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) em 30 (trinta) dias, igualmente, independentemente da instrumentalização do negócio e/ou da imissão na posse. O(A) vendedor(a) 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(à) vendedor(a) notificar o(a) arrematante/comprador(a) – interpelação, 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(a) vendedor(a), 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.

Quitado o parcelamento, será emitido o respectivo Termo de Quitação e Liberação da Garantia, mediante pedido formalizado pelo(a) arrematante/comprador(a) e confirmada a satisfação total do débito, este, assinado eletronicamente. Eventual autenticação ou materialização do documento, as providências e os emolumentos cartorários por conta do(a) arrematante/comprador(a). O Termo de Quitação e Liberação da Garantia tão só será emitido com a comprovação do registro do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Contrato de Financiamento Imobiliário na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

VIII – DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:



É possibilitado ao(à) 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 20% (vinte 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. A Instituição Financeira subsidiária deverá, em até 30 (trinta) dias corridos, a contar do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, liberar os recursos do financiamento, efetivando no pagamento do saldo, por meio de transferência eletrônica, crédito em conta indicada pela Leiloeira. O acompanhamento da liberação dos recursos do financiamento ao(à) vendedor(a) será de restrita incumbência do(a) arrematante/comprador(a). Descumprido os prazos de assinatura, registro e liberação dos recursos do financiamento, o arremate é automaticamente cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), exceto se autorizada, previamente, sua dilação pelo(a) vendedor(a). Ficam preservados os direitos do(a) vendedor(a) e da Leiloeira, ao recebimento 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(à) 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 – 20% (vinte 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), a permissão de acesso a ser concedida pelo(a) ocupante/locatário(a) para realização de vistoria para liberação do crédito, quando for o caso, e a possibilidade de liberação dos recursos do financiamento mediante procuração pública e crédito em conta bancária de terceiros autorizados pelo(a) vendedor(a). 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.

IX– DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:



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 transvestem em Carta de Arrematação, ou seja, não são considerados títulos translativos** (não são passíveis 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(a) vendedor(a) adotará as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Venda e Compra, para posterior registro do título pelo(a) arrematante/comprador(a). Após a compensação bancária do valor do sinal, no caso de financiamento imobiliário, o(a) arrematante/comprador(a) deverá solicitar ao(a) vendedor(a) 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 (com força de Escritura Pública), 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(a) vendedor(a), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da lavratura/assinatura, 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(a) vendedor(a)**, bem como disponibilizará diretamente à Serventia Notarial os seguintes documentos para lavratura: cópia simples dos atos seus constitutivos, 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). Considerando que o(a) vendedor(a) se encontra em liquidação extrajudicial, poderá, durante o procedimento de transferência da propriedade, ser mister diligências para disponibilização de nova Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União pela Receita Federal (caso de vencimento da anterior), do(a) qual envidará, sem prazo determinado, seus melhores esforços para emití-la. Qualquer outra exigência cartorária para formalização da Escritura Pública, inclusive em nome do(a) vendedor(a), como, por exemplo, certidão de ônus e ações pessoais e reipersecutórias, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) arrematante/comprador(a). Não está autorizada a troca de



Tabelionato de Notas ou eleição de outro Tabelião(ã), por parte do(a) arrematante/comprador(a), sem a prévia concordância do(a) vendedor(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.

X – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes, tal qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is) serão assumidos pelo(a) vendedor(a) até a data do Leilão (obrigações *propter rem*), salvo ao(s) imóvel(is) com direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, cuja responsabilidade será do seu titular (ex.: comodatário(a), locatário(a), etc.), ainda que figure como adquirente. O Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, referente ao(s) imóvel(is), relativo ao exercício de 2025, encontra-se devidamente quitado.

O(A) vendedor(a) não responde por obrigações *propter personam* (ex.: consumo de energia elétrica), independente se anteriores à arrematação ou da data de vencimento, bem como 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 Registro de Imóveis 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) 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(a) vendedor(a) 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(a) vendedor(a); emolumentos cartorários; diligência para coleta da assinatura da Sra. Liquidante (representante legal do(a) vendedor(a)) junto à Escritura Pública de Venda e Compra, assim como outros documentos necessários; 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, Imposto Territorial Rural – ITR, Taxa Condominial, INCRA e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome.



XI – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) 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(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) 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).

A entrega das chaves e cópias porventura existentes do(s) imóvel(is) arrematado(s) seguirá os critérios acima para imissão na posse, por intermédio de assinatura de Termo de Recebimento de Chaves.

XII – DAS IMPUGNAÇÕES:

Conforme art. 112 da Instrução Normativa nº 93/2018 da SUSEP, poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores da CONFIANÇA COMPANHIA DE SEGUROS EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da arrematação. Nesse caso, as impugnações deverão ser dirigidas à Superintendência de Seguros Privados – SUSEP e entregues à Sra. Liquidante, que deverá encaminhá-las no prazo de 5 (cinco) dias úteis à SUSEP, com seu parecer.

Após, a SUSEP decidirá sobre as impugnações e, caso sejam julgadas improcedentes, autorizará a entrega do(s) bem(ns) ao(à) arrematante/comprador(a), respeitadas as condições estabelecidas no Edital.

-
-



CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, a ser paga pelo(a) arrematante/comprador(a), 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 05 (CINCO) PARCELAS MENSAIS:

Sinal mínimo de **30% (trinta 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 05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelo IPCA, vencendo-se a primeira no prazo de 30 (trinta) dias do Leilão e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, ou, na hipótese de direito de preferência aquisitiva, a primeira no prazo de 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias.

3. FINANCIADO:

Sinal mínimo de **20% (vinte 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. Nessa situação, o arremate é cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), preservado ao(à) vendedor(a) 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(a), nos termos do art. 408 do Código Civil de 2002, 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: telefone (51) 3535.1000, e-mail imoveis@pestanaleiloes.com.br e site www.pestanaleiloes.com.br.

LILIAMAR PESTANA GOMES
Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00