Edital de Leilão e Intimação
Leilão de terreno urbano sem benfeitorias na cidade de Santa Maria/RS

GIULIANO FERRONATO, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o nº 388/2018, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado pelos Credores Fiduciários **MELNICK EVEN BEGÔNIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, inscrito no CNPJ sob n°22.871.893/0001-83, com sede na cidade de Porto Alegre, RS e **PAMPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ sob n° 34.189.367/0001-17, com sede na cidade de Santa Maria, RS, na figura como Devedora fiduciante **ALINE FRANCA RICCO**, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob o n° 011.550.060-03, promoverá a venda pública em Primeiro e Segundo Leilão exclusivamente eletrônico (*art. 70 da instrução normativa DREI/ME 2022 e art. 27, §10º, da Lei 9.514/97*) dos imóveis abaixo descritos. O leilão será realizado de forma eletrônica, através do site www.ferronato.leilao.br e/ou de forma presencial, no endereço comercial deste leiloeiro, situado na Rua João Abbott, 433, Bairro Petrópolis - Porto Alegre, Rio Grande do Sul. O leilão também poderá ser acompanhado através do YouTube, www.youtube.com/@FerronatoLeiloes no dia da hasta, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

1º LEILÃO

Início em **13/11/2026** às **10h00min.** e
término em **03/12/2026** às **10h00min.**

Lance mínimo: R$ 194.199,41 (cento e noventa e quatro mil, cento e noventa e nove reais e quarenta e um centavos).

2º LEILÃO

Início em **03/12/2026** às **10h01min.** e
término em **10/12/2026** às **10h00min.**

Lance mínimo: R$ 194.199,41 (cento e noventa e quatro mil, cento e noventa e nove reais e quarenta e um centavos).

Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira www.ferronato.leilao.br em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

LOTE 01

Terreno urbano, sem benfeitorias, designado pelo LOTE 124 da QUADRA 5, situado no Loteamento Arbo Village Park, na cidade de Santa Maria, RS, zona urbana, Bairro Diácono João Luiz Pozzobon. Conforme retificação no AV.4/181.846 de 25/04/2026, o quarteirão é formado pela Rua 2, Rua 3, Rua 6 e Rua 7 e área de Espaço Livre de uso público (AELUP), distante 16,00m da esquina formada pelas Ruas 3 e 7, com área superficial de 187,98m², com as seguintes medidas e confrontações: faz frente ao SUDOESTE para a RUA 3, numa extensão de 7,00 (sete metros), em curva com um raio de 168,72m (cento e sessenta e oito metros e setenta e dois centímetros); ao SUL, numa extensão de 25,00m (vinte e cinco metros), confronta com o Lote 125; ao NORDESTE, em curva, numa extensão de 8,04m (oito metros e quatro centímetros) com um raio de 193,72m (cento e noventa e três metros e setenta e dois centímetros), confronta com os lotes 129 e 130; ao NORTE, numa extensão de 25,00m (vinte e cinco metros), confronta com o Lote 123. Matrícula número 181.846 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS.

Informações completas da matrícula podem ser solicitadas pelo e-mail: contato@ferronato.leilao.br

FORMA DE PAGAMENTO:

(i) À vista, mediante transferência bancária no mesmo ato e data da arrematação, proveniente da conta corrente da titularidade do arrematante. A escritura pública de compra e venda será outorgada no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da arrematação, não sendo permitido retardar essa formalização sem que haja impedimento legal para tanto;

(ii) Financiamento Bancário, estará sujeita à análise de crédito à critério da Credora Fiduciária. Haverá necessidade de apresentação da Carta de Crédito aprovada pela instituição bancária no ato da arrematação. Na hipótese da Carta de crédito não contemplar o preço total do Imóvel, fica esclarecido que o saldo remanescente deverá ser pago à vista por meio de recursos próprios. Até a data de assinatura do contrato de financiamento o preço será corrigido pelo IPCA (IBGE) com acréscimo de juros remuneratórios de 12% ao ano

Escritório Porto Alegre: *Rua João Abbott, 433 CEP: 90460-150 - Porto Alegre, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - contato@clicleilao.com.br*
Escritório Santa Maria: *Rua Duque de Caxias, 2319 CEP: 97060-210 – Santa Maria, RS - Telefone: (55) 3029-2900 - Celular: (51) 99899-2230 - santamaria@clicleilao.com.br*
Escritório Farroupilha: *Rua Pinheiro Machado, 329 CEP: 95.170-432 – Farroupilha, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - farroupilha@clicleilao.com.br*

(iii) Consórcio, estará sujeita à análise de crédito à critério da Credora. Haverá necessidade de apresentação no ato de arrematação da Carta Contemplada pela instituição. Na hipótese da Carta não contemplar o preço total do Imóvel, fica esclarecido que o saldo remanescente será pago à vista por meio de recursos próprios. Até a data de assinatura da escritura definitiva o preço será corrigido pelo IPCA (IBGE) com acréscimo de juros remuneratórios de 12% ao ano até assinatura do instrumento.

1. DOS PROCEDIMENTOS GERAIS DE PARTICIPAÇÃO E REALIZAÇÃO DO LEILÃO.

1.1. Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Os leilões serão realizados por meio eletrônico e presencial, salvo em caso de pandemia, estado de calamidade pública e/ou determinação legal que restrinja ou proíba reunião de pessoas.

1.2. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Vendedor, noticiadas por meio dos sites dos Leiloeiros que estiverem realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. O/A Vendedor(a) se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.4. O/A interessado(a), sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eirelli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O/A interessado(a), desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o/a Vendedor(a) poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

2. DAS VISITAS PRÉVIAS AOS IMÓVEIS.

As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

3. DA VENDA "*AD CORPUS*" E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

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. Fica à disposição dos(as) interessados(as), no site do Leiloeiro www.ferronato.leilao.br ou www.clicleilao.com.br, 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, útil, computável, 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 motivo para 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 (vide observações). No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) 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), salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do(s) imóvel(is). No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) 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), salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do(s) imóvel(is). Ocorrendo evicção, a restituição corresponderá ao preço integral de venda do(s) imóvel(is) ou das quantias pagas, reajustado(as) pelo menor valor dentre os indexadores Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M da FGV), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e/ou Fator de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça competente, a contar da data do pagamento, bem como da comissão do Leiloeiro, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e emolumentos cartórios com a lavratura da Escritura Pública e o respectivo registro da compra e venda e/ou registro do instrumento particular de compra e venda ou financiamento, 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, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção. Havendo inércia por parte do(a) arrematante em sequenciar eventual distrato, a atualização monetária do preço ou das quantias pagas ficará limitada à data de solicitação da rescisão. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante 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, 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 possíveis exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica (imóveis foreiros e/ou de marinha), uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI (ex.: escadas, rampas, saídas de emergência, etc.) e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes dos regulamentos de uso para loteamento fechados ou convenções de condomínio (inclusive regimento interno), quando for o caso,

Escritório Porto Alegre: *Rua João Abbott, 433 CEP: 90460-150 - Porto Alegre, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - contato@clicleilao.com.br*
Escritório Santa Maria: *Rua Duque de Caxias, 2319 CEP: 97060-210 – Santa Maria, RS - Telefone: (55) 3029-2900 - Celular: (51) 99899-2230 - santamaria@clicleilao.com.br*
Escritório Farroupilha: *Rua Pinheiro Machado, 329 CEP: 95.170-432 – Farroupilha, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - farroupilha@clicleilao.com.br*

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. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis ocupados, a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, comodato, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu(ua) detentor (a), nas mesmas condições ofertadas ao (à) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante ao(à) vendedor(a) e AO LeiloeirO serão restituídos.

4. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E FORMALIZAÇÃO DA VENDA.

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

4.2. O(os) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.3. Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante/Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

4.4. O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5. O Arrematante/Comprador deverá apurar a situação enfitêutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

4.6. Será observado o direito legal do ex-fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no § 2o -B, do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

4.6.1. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, com exceção ao item 4.6 que possui em razão de condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida/celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s)locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item "Da Escritura Pública".

4.7. Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação / contratação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

4.8. É de exclusiva responsabilidade do Comprador todas as providências e despesas de transferência da propriedade ex: ITBI, taxas, alvarás, certidões (inclusive as pessoais do Vendedor e do imóvel), escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, laudêmio, etc...

4.9 O Comprador assume despesas (IPTU, condomínio, contas de consumo, etc...) a partir da data do Leilão e o Vendedor até a referida data. Exceções: Previsão expressa no Edital, de responsabilidade do Comprador.

4.10 – Para IMÓVEL FOREIRO: O Comprador se responsabiliza, a partir da data do Leilão, pelo pagamento de taxa de aforamento, obtenção de autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s). Exceção: Será do Comprador a responsabilidade por tais providências e despesas/débitos, independente da data em que tenham sido originados, ainda que antes da data do Leilão, se assim previsto na descrição do lote e/ou se verificada condição de foreiro após a data da venda.

Escritório Porto Alegre: *Rua João Abbott, 433 CEP: 90460-150 - Porto Alegre, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - contato@clicleilao.com.br*
Escritório Santa Maria: *Rua Duque de Caxias, 2319 CEP: 97060-210 – Santa Maria, RS - Telefone: (55) 3029-2900 - Celular: (51) 99899-2230 - santamaria@clicleilao.com.br*
Escritório Farroupilha: *Rua Pinheiro Machado, 329 CEP: 95.170-432 – Farroupilha, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - farroupilha@clicleilao.com.br*

5. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEIS RURAIS.
5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, 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 georeferenciamento, 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 Imposto Territorial Rural (ITR) ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, 8 independentemente da data de seus fatos geradores;
5) Elaborar e entregar as declarações de 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 imóvel.
9) 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 Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública.

6. DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE/COMPRADOR.
6.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos, no momento do desfazimento, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelo direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.
6.2. Caso haja desistência do Arrematante antes de efetuar o pagamento do bem, conforme previsto no item 6.1, tanto o Vendedor como o Leiloeiro poderão cobrar multa de 2% (dois por cento) do valor total do arremate e o cadastro do Arrematante será bloqueado para os leilões futuros do Vendedor.
6.3. Após formalizado o instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

7. CONDIÇÔES GERAIS PARA PAGAMENTO.
7.1. O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, em pagamento(s) separado(s).
7.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de débito em conta de sua titularidade mantida, ou TED oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.
7.3. O pagamento do valor integral e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade do Vendedor resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando.
7.4. Ainda, em caso de acordo entre as partes, pagamento da dívida ou outro meio que põe fim ao processo, será devido ao leiloeiro o equivalente a 2,5% sobre o valor da avaliação, a título de ressarcimento do custo operacional e trabalho desenvolvidos para a condução do ato, a cargo do executado.
7.5 Na eventualidade da arrematação do bem restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao 2º colocado, ou seja, o licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso ainda mantenha interesse no mesmo, com a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstos em Lei (Art. 903, § 5º do CPC), será aceita a desistência do arrematante ou alegações de desconhecimento das normas deste Edital para eximir-se das obrigações assumidas, inclusive, aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358 do CP.
7.6 As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. 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, podendo a Leiloeira Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório. A oferta de lance on-line (através do clique no ambiente do site), gera ao(à) arrematante vencedor(a) a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima.

8. DA ESCRITURA PÚBLICA.
8.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas será formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão

Escritório Porto Alegre: *Rua João Abbott, 433 CEP: 90460-150 - Porto Alegre, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - contato@clicleilao.com.br*
Escritório Santa Maria: *Rua Duque de Caxias, 2319 CEP: 97060-210 – Santa Maria, RS - Telefone: (55) 3029-2900 - Celular: (51) 99899-2230 - santamaria@clicleilao.com.br*
Escritório Farroupilha: *Rua Pinheiro Machado, 329 CEP: 95.170-432 – Farroupilha, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - farroupilha@clicleilao.com.br*

atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas.
8.2. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor.
8.3. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.
8.4. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme previsto na cláusula 9, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

9. DA ASSINATURA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.
Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

10. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS.
Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

11. DA CLÁUSULA *CONSTITUTI* E DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE DESOCUPADO.
A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem.

12. DAS MEDIDAS E ENCARGOS NECESSÁRIOS À DESOCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO.
12.1. Quanto ao(s) imóvel(is) ocupado(s), ocorrida a compensação do valor relativo ao lance serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.
12.2. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.
12.3. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

13. DOS IMÓVEIS VENDIDOS NA CONDIÇÃO DE OCUPADO, ADQUIRIDOS PELO VENDEDOR PELO RITO DA LEI 9.514/97 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.
O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla "AF" no presente edital, que se encontrem ocupados por ex-fiduciantes, antecessores do Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

14. DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS.
14.1. Todos os débitos pendentes informados na descrição do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento.
14.2. Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Vendedor eventual diferença de valores.

Escritório Porto Alegre: *Rua João Abbott, 433 CEP: 90460-150 - Porto Alegre, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - contato@clicleilao.com.br*
Escritório Santa Maria: *Rua Duque de Caxias, 2319 CEP: 97060-210 – Santa Maria, RS - Telefone: (55) 3029-2900 - Celular: (51) 99899-2230 - santamaria@clicleilao.com.br*
Escritório Farroupilha: *Rua Pinheiro Machado, 329 CEP: 95.170-432 – Farroupilha, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - farroupilha@clicleilao.com.br*

14.3 – Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Vendedor e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

15. DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA DE DIREITOS.
A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser EXERCIDOS A QUALQUER TEMPO.

16. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF.
16.1. O(A) Vendedor(a) está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.
16.2. O(A) Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao Vendedor, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.
16.3. O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos artigos. 297, 298 e 299 do Código Penal.

17. DO ROMPIMENTO E CONSEQUÊNCIAS DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA.
17.1. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Vendedor, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Vendedor e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) acumulado entre o dia do pagamento do preço e o da efetiva restituição.
17.2. O Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.
17.3. As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

18. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:
Na hipótese de arrematação de bem(s) diverso(s) ou máquina(s) em geral, o(s) usuário(s) COMPRADOR(ES) deverá(ão) pagar encargos de administração, por lote arrematado conforme tabela conforme abaixo. 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 registrais junto aos Ofícios Imobiliários; e, finalização da transferência da propriedade, com o registro do título translativo. O valor cobrado conforme tabela será devida, quando do exercício do direito de preferência aquisitiva pelo(a) detentor(a) conforme abaixo:

Lance	**Taxa de administração**
Até R$ 499,99	R$ 100,00 (Cem Reais)
De R$ 500,00 a R$ 999,00	R$ 200,00 (Duzentos Reais)
De R$ 1.000,00 a R$ 4.999,99	R$ 300,00 (Trezentos Reais)
De R$ 5.000,00 a R$ 9.999,99	R$ 700,00 (Setecentos Reais)
De R$ 10.000,00 a R$ 19.999,99	R$ 1.200,00 (Mil e duzentos Reais)
De R$ 20.000,00 a R$ 29.000,00	R$ 1.600,00 (Um mil e seiscentos Reais)
De R$ 30.000,00 a R$ 39.999,99	R$ 2.100,00 (Dois mil e cem Reais)
De R$ 40.000,00 a R$ 49.999,99	R$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos Reais)
De R$ 50.000,00 a R$ 59.999,99	R$ 3.000,00 (Três mil Reais)
De R$ 60.000,00 a R$ 69.999,99	R$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos Reais)
De R$ 70.000,00 a R$ 79.999,99	R$ 4.000,00 (Quatro mil Reais)
De R$ 80.000,00 a R$ 89.999,99	R$ 4.500,00 (Quatro mil e quinhentos Reais)
De R$ 90.000,00 a R$ 99.999,99	R$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais)
De R$ 100.000,00 a R$ 109.999,99	R$ 5.500,00 (Cinco mil e quinhentos Reais)
De R$ 110.000,00 a R$ 119.999,99	R$ 6.000,00 (Seis mil Reais)
De R$ 120.000,00 a R$ 149.999,99	R$ 6.500,00 (Seis mil e quinhentos Reais)
De R$ 150.000,00 a R$ 179.999,99	R$ 7.000,00 (sete mil Reais)
De R$ 180.000,00 a R$ 199.999,99	R$ 7.5000,00 (Sete mil e quinhentos Reais)
De R$ 200.000,00 a R$ 249.999,99	R$ 8.000,00 (Oito mil Reais)
De R$ 250.000,00 a R$ 499.999,99	R$ 9.000,00 (Nove mil Reais)
De R$ 500.000,00 a R$ 799.999,99	R$ 9.500,00 (Nove mil e quinhentos Reais)
De R$ 800.000,00 a R$ 999.999,99	R$ 10.000,00 (Dez mil Reais)
Acima de R$ 1.000.000,00	R$ 15.000,00 (Quinze mil Reais)

Escritório Porto Alegre: *Rua João Abbott, 433 CEP: 90460-150 - Porto Alegre, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - contato@clicleilao.com.br*
Escritório Santa Maria: *Rua Duque de Caxias, 2319 CEP: 97060-210 – Santa Maria, RS - Telefone: (55) 3029-2900 - Celular: (51) 99899-2230 - santamaria@clicleilao.com.br*
Escritório Farroupilha: *Rua Pinheiro Machado, 329 CEP: 95.170-432 – Farroupilha, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - farroupilha@clicleilao.com.br*

Observação: *As comissões devidas e os encargos de administração não estão inclusos no valor do lance.*

19. DISPOSIÇÕES GERAIS
19.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Rua João Abbott, 433 – Bairro Petrópolis, Porto Alegre, RS.
19.2. O VENDEDOR poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas em Edital.
19.3. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.
19.4. Se, eventualmente, o índice mencionado no presente Edital deixar de ser publicado ou, por qualquer motivo, não puder ser aplicado, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência: (i) o que legalmente o substituir ou representar; (ii) IPC da FIPE; (iii) outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS
O(A) vendedor(a) e O Leiloeiro Oficial reservam-se no direito de que eventuais erros de digitação ou dados lançados equivocadamente no presente Edital de Leilão, inclusive na plataforma, caracterizarão como meros erros materiais, não sendo passíveis de anulação ou nulidade. Ou seja, são suscetíveis de correção, antes, durante e após o evento. Possíveis erros ou divergências na descrição do(s) imóvel(is) não podem ser alegados ou utilizados como justificativa para desistência da arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao(à) interessado(a) diligenciar junto ao(s) imóvel(is) e perante aos órgãos competentes a fim de proceder no levantamento exato das condições físicas e documentais que se encontra(m), conforme item 3 – DA VENDA "*AD CORPUS*" E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA.

21. CIENTIFICAÇÃO:
Conforme o art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado. Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.ferronato.leilao.br ou www.clicleilao.com.br. Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Provimento CSM nº 1625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

21. DO FORO DE ELEIÇÃO.
18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

INFORMAÇÕES: com o leiloeiro Oficial Giuliano Ferronato - JUCISRS 388/2018. Através dos telefones: (51) 3330-2230 e (51) 99899-2230 ou www.ferronato.leilao.br, das 08h00min às 12h00min e das 13h30min. às 17h30min.

_____
Giuliano Ferronato
Leiloeiro Público Oficial
JUCISRS 388/2018

Confirmação do Leiloeiro junto à JUCISRS.

Escritório Porto Alegre: *Rua João Abbott, 433 CEP: 90460-150 - Porto Alegre, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - contato@clicleilao.com.br*
Escritório Santa Maria: *Rua Duque de Caxias, 2319 CEP: 97060-210 – Santa Maria, RS - Telefone: (55) 3029-2900 - Celular: (51) 99899-2230 - santamaria@clicleilao.com.br*
Escritório Farroupilha: *Rua Pinheiro Machado, 329 CEP: 95.170-432 – Farroupilha, RS - Telefone: (51) 3330-2230 - Celular: (51) 99899-2230 - farroupilha@clicleilao.com.br*