

## **EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS FAÇA SUA PROPOSTA**

**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 por **MONTEPIO MFM EM LIQUIDAÇÃO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 92.809.326/0001-82, promoverá a venda em Leilão dos imóveis abaixo descritos, na modalidade “*Eletrônico*”(on-line), mediante o recebimento de lances através do site [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br), nas datas e hora abaixo indicadas.

**Data e horário do Leilão:** xxxxx, xxxx-feira, às xxh00min.

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

### **I – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:**

**Lote 1 - Osório/RS. Bairro Costa Verde (*in loco*).** Rodovia Federal BR-101, Km 8 (Lt. 18 da Qd. 02, St. 135). Ter. c/ 1.369,50m<sup>2</sup>. Mat. 51.341 do RI local. **Obs.:** Imóvel inserido na Zona Urbana Extensiva – ZUE, situado no trecho sentido Osório-Torres. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência do Km de localização do imóvel, bem como averbação da denominação do bairro e numeração oficial, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ainda, verificar possível APP e levantamento topográfico/memorial descritivo. Eventual desocupação por conta do comprador.

**Lote 2 - Porto Alegre/RS. Centro.** Rua dos Andradas, 1.270. Ed. Carlos Torelly. Conj. de Salas 53 e 54 (parte do fundo do 5º andar). Área útil 116,90m<sup>2</sup> e parte ideal de 3,94%. Mat. 72.502 do 1º RI local. **Obs.:** A(o) vendedora(o) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação nº Av.1/72.502 da precitada matrícula, referente à garantia das Reservas Técnicas. Imóvel ocupado pela vendedora. A desocupação ocorrerá em até 60 (sessenta) dias após o Leilão, podendo este prazo ser prorrogado até a liberação do crédito à vendedora, em caso de financiamento imobiliário. Visitação a combinar com a Leiloeira.

## **CONDIÇÕES DE VENDA**

### **II – 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 pela Instrução Normativa nº 93/2018 da SUSEP e pela Lei Federal nº 6.024/74, que dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial, e ainda, por este Edital. Será realizado na modalidade eletrônica, através do site [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br), pela Leiloeira Pública Oficial Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS nº 168/00.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

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

### **III – 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 Sra. 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 *eletrônico*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Sra. Leiloeira para obtenção de “*login*” e “*senha*”, os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições do Edital.

A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo de Arrematação e Escritura Pública de Compra e Venda ou Contrato de Financiamento Imobiliário, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Sra. Leiloeira, não sendo permitido cessões de direitos 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 Sra. 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.

O interessado que oferecer valor passível de compra (assim compreendido pelo Vendedor), terá a proposta submetida à análise de aprovação. Caso o Leiloeiro receba mais de uma proposta para o mesmo lote, prevalecerá a ordem de recebimento destas para fins de análise de aprovação.

#### **IV - DO ENVIO DE LANCES ON-LINE:**

Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site da Sra. Leiloeira, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá prorrogação por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

#### **V – DOS IMÓVEIS:**

As descrições dos imóveis neste Edital foram realizadas conforme as matrículas e os autos de avaliação, sendo que caberá ao(à) interessado(a) a verificação do estado atual dos bens “*in loco*”, inclusive modificações internas, construções/demolições e ocupações existentes.

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

Os imóveis serão vendidos em caráter “*AD-CORPUS*” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas e as fotos, meramente ilustrativas. Eventual divergência de área, superficial e/ou construída, não ensejará o desfazimento do negócio.

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

No caso de os imóveis virem a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data do leilão, os resultados das demandas (*após trânsito em julgado*) ou baixas serão suportados pelo vendedor. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, bem como da comissão da Sra. Leiloeira, não cabendo ao 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 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 enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

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

## **VI – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEIS RURAIS:**

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).

## **VII – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:**

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.

Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e homologação da vendedora, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Após a aprovação do arremate pelo(a) vendedor(a), o(a) comprador(a) deverá efetuar o pagamento do valor total ou do sinal (em caso de financiamento imobiliário) do(s) bem(ns) arrematado(s) e da comissão da Sra. Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

Caso haja direito de preferência a ser respeitado, o prazo de pagamento do valor total ou do sinal iniciará após o decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação pelo(a) detentor(a) do referido direito ou da renúncia expressa deste, o que primeiro efetivar.

Fica reservado ao (a) vendedor (a) o direito de não autorizar a venda 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 proponente.

## **VIII - DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE/COMPRADOR:**

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula VII, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do(a) Vendedor (a) 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(a) Vendedor (a) 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 (a) Vendedor (a), de imediato, para nova venda.

## **IX – DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:**

É possibilitado ao(à) comprador(a) efetuar o pagamento do imóvel arrematado através de financiamento imobiliário, com instituição financeira de sua escolha, mediante pagamento de sinal mínimo de 20% (vinte por cento) e comissão da Sra. Leiloeira de 5% (cinco por cento), ambos calculados sobre o valor total do lance, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do Leilão.

O Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser assinado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o Leilão. No caso de não cumprimento desse prazo, o arremate é automaticamente cancelado por culpa exclusiva do(a) arrematante, ficando preservado ao (a) vendedor (a) o direito ao recebimento do sinal e à Sra. Leiloeira o direito ao recebimento da comissão, ficando o imóvel liberado para ser vendido 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 escolhida (em caso de financiamento), devendo ser considerado, pelo(a) comprador(a), a necessidade de aumento do sinal mínimo estipulado, frente ao limite concedido pela Instituição Financeira de sua conveniência.

O(A) comprador(a) deverá verificar antes do Leilão a possibilidade de atender todas as exigências da Instituição Financeira, inclusive o enquadramento do(s) imóvel(is) e a permissão de acesso – a ser concedida pelo(a) ocupante – para realização de vistoria para liberação do crédito, quando for o caso. O atendimento das condições exigidas pela Instituição Financeira (exceto quanto à documentação do vendedor) é de responsabilidade exclusiva do(a) 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) comprador(a) não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão da Sra. Leiloeira, devendo integralizar o pagamento às suas expensas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

## **X – DA DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS:**

Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o Leilão, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação (não se transveste em Carta de Arrematação, não sendo passível de registro). Após a compensação do pagamento à vista, o vendedor adotará as providências cabíveis para a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, a seu exclusivo critério, para posterior registro da aquisição. Após a compensação do valor

do sinal, no caso de financiamento, o(a) comprador(a) deverá solicitar ao(a) vendedor (a) os documentos necessários para a liberação do crédito.

A Escritura Pública de Compra e Venda será formalizada no Tabelionato de Notas indicado pelo vendedor, a partir do 60º (sexagésimo) dia após o Leilão. No caso de pagamento através de financiamento imobiliário, o instrumento particular deverá ser assinado em até 90 (noventa) dias após o Leilão. Formalizado o ato, deverá o(a) comprador(a) apresentar ao vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda ou do Contrato de Financiamento Imobiliário, a comprovação do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), bem como da alteração cadastral da titularidade perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

O(A) vendedor(a) disponibilizará diretamente ao Tabelionato de Notas indicado, os seguintes documentos para lavratura da Escritura Pública: cópia simples dos seus atos constitutivos, dos instrumentos de mandato, dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda ou do Contrato de Financiamento Imobiliário, inclusive em nome do(a) vendedor(a), como, por exemplo, certidão da procuração/substabelecimento, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública ou registro do título translativo, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

## **XI – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:**

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, independente da data do fato gerador. Na hipótese de imóveis com direito de preferência, a responsabilidade do(a) vendedor(a) será até a data do Leilão.

O(A) vendedor(a) não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original (até mesmo com redução de metragem) 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) 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 Compra e Venda emitida por Tabelionato de Notas de conveniência do(a) vendedor(a) e seu registro no Ofício Imobiliário competente; Contrato de Financiamento Imobiliário e seu registro na Serventia Registral competente, imposto de transmissão; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas

ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do vendedor, emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental e etc., bem como providenciar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda ou do Contrato de Financiamento Imobiliário, a alteração/atualização cadastral do nome do(a) proprietário(a) no IPTU e demais tributos que lhe recair, de forma a transferir o tributo para seu nome junto ao órgão responsável.

## **XI – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao(à) arrematante em até 60 (sessenta) dias do Leilão, após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance.

Nas vendas por financiamento imobiliário, a posse será transmitida em até 30 (trinta) dias da comprovação do registro do Contrato de Financiamento Imobiliário no cartório de Registro de Imóveis competente, mediante apresentação da certidão de inteiro teor da matrícula imobiliária ao(a) vendedor(a). 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 ou do sinal mínimo, caberá exclusivamente ao(à) comprador(a) todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação dos imóveis.

## **XII – DAS IMPUGNAÇÕES:**

Conforme o artigo 112 da Instrução SUSEP nº 93/2018, poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores do Montepio MFM Em Liquidação, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação. Nesse caso, as impugnações deverão ser dirigidas à 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 dos bens ao(à)(s) arrematante(s), 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 Sra. Leiloeira a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão.

**2. FINANCIADO:** pagamento de sinal mínimo de 20% (vinte por cento), mais 5% (cinco por cento) de comissão da Sra. Leiloeira, calculados sobre o valor total da arrematação, a ser paga pelo(a) arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o Leilão e o saldo restante a ser financiado com Instituição Financeira de escolha do(a) comprador(a), devendo ser apresentada à Sra. Leiloeira a carta de crédito aprovada até a data do Leilão.

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, preservado ao(a) vendedor(a) o direito ao recebimento do sinal e à Sra. Leiloeira o direito ao recebimento da comissão. A oferta de lance *on-line* (através do clique no ambiente do site), gera ao(à) arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Sra. 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(a) arrematante, nos termos do artigo 418 do Código Civil, podendo a Sra. 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 e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, *on-line* e eletrônico, e facultará à Sra. 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 e [www.leiloes.com.br](http://www.leiloes.com.br)  
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00**