

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada por **MONTEPIO MFM - EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 92.809.326/0001-82, promoverá a venda em Leilão dos imóveis abaixo descritos, na modalidade “On-line” (com transmissão ao vivo pela Sra. Leiloeira), mediante o recebimento de lances através do site www.leiloes.com.br, nas datas, hora infracitados:

Data do Leilão: 21/10/2021, quinta-feira às 10h.

Local da realização do leilão on-line: www.leiloes.com.br

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Lote 1 - Osório/RS: Terreno situado na Zona Zue da Rodovia Federal BR-101, nº 3.590, Km 8 (*in loco* Km 85) – Norte, Bairro Costa Verde, Lote 18 da Quadra 02, Setor 135, com a área superficial de 1.369,50m². Matrícula nº 51.341 do RI local. **Obs.:** Numeração do imóvel, atual Km de localização e denominação de bairro, pendentes de averbação/retificação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da eventual divergência de área correrão por conta do comprador. **Obs.:** Desocupado. Visitação a combinar com a Leiloeira

Valor de avaliação: R\$ 384.000,00 (trezentos e oitenta e quatro mil reais)

Lance mínimo: R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)

Lote 2 - Porto Alegre/RS: Conjunto de salas nºs 53 e 54 (parte do fundo do 5º andar), do Ed. Carlos Torelly, localizado na Rua dos Andradas, nº 1270, Centro, com a área útil de 116,90m² e fração ideal de 3,94% das coisas de uso comum do edifício e do terreno. Matrícula nº 72.502 do 1º RI local. **Obs.:** Ocupado pela Vendedora. A desocupação ocorrerá em até 60 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".

Valor de avaliação: R\$ 404.000,00 (quatrocentos e quatro mil reais)

Lance mínimo: R\$ 202.000,00 (duzentos e dois mil reais)

CONDIÇÕES DE VENDA

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



PESTANA
LEILÕES

online (com transmissão do leilão ao vivo pela Leiloeira), através do site 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 interessado deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.leiloes.com.br.

DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação “on-line” dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. O(A) interessado(a) ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação do leilão “on-line” (com transmissão ao vivo pela Sra. Leiloeira), deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de “login” e “senha”, os quais validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo de Arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente “on-line” não garantem direitos ao(à) proponente/arrematante em caso de recusa da Leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

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 construções/demolições e ocupações existentes.

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

Os imóveis serão vendidos em caráter “AD-CORPUS” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas e as fotos, meramente ilustrativas.

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

www.leiloes.com.br

Sede - Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900 - +55 51 3535.1000

Unidade RS - BR 386 km 431 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92480-000

Unidade SC - Av. Governador Adolfo Konder, 2.500 - Itajaí/SC - CEP: 88308-004



PESTANA
LEILÕES

suportados pelo Vendedor. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo IPCA, bem como da comissão da Leiloeira, não cabendo ao arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil Brasileiro, 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 enfiteuticã, 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 Comprador. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação ou condomínio, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo arrematante ao Vendedor e à Leiloeira serão restituídos.

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).

DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

www.leiloes.com.br

Sede - Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900 - +55 51 3535.1000

Unidade RS - BR 386 km 431 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92480-000

Unidade SC - Av. Governador Adolfo Konder, 2.500 - Itajaí/SC - CEP: 88308-004



PESTANA
LEILÕES

Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, respeitando-se o valor de avaliação ou o valor de lance mínimo estipulado, quando houver. Em nenhuma hipótese serão aceitos lances por preço vil. Após o arremate, o(a) Comprador(a) deverá efetuar o pagamento do valor total ou do sinal (em caso de parcelamento ou financiamento imobiliário) do(s) bem(ns) arrematado(s) e da comissão da 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 detentor do referido direito ou da renúncia expressa deste, o que primeiro efetivar.

Fica reservado à Vendedora 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 a Vendedora não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:

É possibilitado ao Comprador efetuar o pagamento do imóvel arrematado através de financiamento imobiliário, com instituição financeira de sua escolha, mediante pagamento de sinal mínimo de 20% e comissão da Leiloeira de 5%, ambos calculados sobre o valor total do lance, no prazo de 24h 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 arrematante, ficando preservado ao Vendedor o direito ao recebimento do sinal e à 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 interessado 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 Comprador, a necessidade de aumento do sinal mínimo estipulado, frente ao limite concedido pela Instituição Financeira de sua conveniência.

O Comprador deverá verificar antes do leilão a possibilidade de atender todas as exigências da Instituição Financeira, inclusive o enquadramento do imóvel e a permissão de acesso – a ser concedida pelo ocupante/locatário – para realização de vistoria para liberação do crédito, quando for o caso. O atendimento das condições exigidas pela Instituição Financeira (exceto quanto à documentação da Vendedora) é de responsabilidade exclusiva do Comprador, 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 comprador 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 de 24h após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

www.leiloes.com.br

Sede - Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900 - +55 51 3535.1000

Unidade RS - BR 386 km 431 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92480-000

Unidade SC - Av. Governador Adolfo Konder, 2.500 - Itajaí/SC - CEP: 88308-004



PESTANA
LEILÕES

Independente da forma de arrematação, o arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura da Ata/Recibo de Venda. Após a compensação do pagamento à vista, o Vendedor adotará as providências cabíveis para a outorga da Escritura Pública de Venda e Compra, a seu exclusivo critério, para posterior registro da venda. Após a compensação do valor do sinal, no caso de financiamento, o Comprador deverá solicitar à Vendedora os documentos necessários para a liberação do crédito.

A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelião indicado pelo Vendedor, a partir do 60º dia após o leilão. No caso de pagamento através de financiamento imobiliário, o Contrato deverá ser assinado em até 90 dias após o leilão. Formalizado o ato, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da celebração, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

O Vendedor disponibilizará diretamente ao Tabelionato o modelo de minuta da Escritura Pública para lavratura. Serão disponibilizados, além disso, os seguintes documentos para Escritura/registro da Escritura: cópia simples dos atos constitutivos da empresa, cópia simples da Procuração do Vendedor, original do substabelecimento (se necessário), Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela Internet. Qualquer outra exigência do cartório para formalizar a referida escritura ou registrar a venda, inclusive em nome do Vendedor, como, por exemplo, certidão da Procuração originária, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo Comprador. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes, bem como todas as demais despesas referentes ao imóvel serão assumidos pelo Vendedor até a data do leilão, salvo os imóveis com direito de preferência, cuja responsabilidade do Vendedor sobre o imóvel, bem como os frutos obtidos pela locação, será até a data do pagamento do total ou do sinal, após o decurso do prazo legal.

A Vendedora não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no 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 Venda e Compra emitida por Tabelionato de Notas de conveniência da Vendedora e seu registro no Ofício Imobiliário competente; registro do Instrumento Particular de Compra e Venda, com garantia de Alienação Fiduciária ou outra; 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 da Vendedora, 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 Venda e Compra, Instrumento Particular ou do Contrato de Financiamento, a

www.leiloes.com.br

Sede - Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900 - +55 51 3535.1000

Unidade RS - BR 386 km 431 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92480-000

Unidade SC - Av. Governador Adolfo Konder, 2.500 - Itajaí/SC - CEP: 88308-004



PESTANA
LEILÕES

alteração/atualização cadastral do nome do proprietário no IPTU e demais tributos que lhe recair, de forma a transferir o tributo para seu nome junto ao órgão responsável.

DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 45 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 dias do registro do Contrato no cartório de Registro de Imóveis competente. Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel.

Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao comprador todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação dos imóveis.

DAS IMPUGNAÇÕES:

Conforme art. 112 da Instrução SUSEP nº 93/2018, poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores da Confiança Companhia de Seguros – Em Liquidação Extrajudicial, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação. Nesse caso, as impugnações deverão ser dirigidas à Susep e entregues à 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% de comissão da Leiloeira a ser paga pelo arrematante, no prazo de 24h após o leilão.

2. FINANCIADO: Pagamento de sinal mínimo de 20%, mais 5% de comissão da Leiloeira, calculados sobre o valor total da arrematação, a ser paga pelo arrematante no prazo de 24h após o leilão e o saldo restante a ser financiado com Instituição Financeira de escolha do comprador, devendo ser apresentada à leiloeira a carta de crédito aprovada até a data do leilão.

Para todos os arremates feitos de forma presencial, serão exigidos do arrematante 2 cheques caução, a serem devolvidos mediante a comprovação do pagamento no prazo deste edital.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irreatáveis, 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 arrematante, preservado ao Vendedor o direito ao recebimento do sinal e à Leiloeira o direito ao recebimento da comissão. A oferta de lance presencial ou online (através do clique no ambiente do site), gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, no prazo estipulado.



PESTANA
LEILÕES

O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do Art. 418 do Código Civil/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%.

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do arrematante e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais e online, e facultará à Leiloeira a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando desde já eleito o Foro Central da Comarca de Porto Alegre 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
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00**