

## EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

### DO LEILÃO:

Ronaldo Milan - Leiloeiro Oficial registrado na JUCESP sob nº 266, estabelecido na Rua Quatá, nº 733 – Vila Olímpia – São Paulo - SP - telefone: (11) 3845-5599 (“**Leiloeiro**”), torna público, que devidamente autorizado pelo Companhia de Seguros Previdência do Sul (PREVISUL), inscrita no CNPJ sob o nº 92.751.213/0001-73, representando neste ato a Caixa Consórcios S/A - Administradora de Consórcios, inscrita no CNPJ sob o nº 05.349.595/0001-09, “**VENDEDOR**”), promoverão a venda dos imóveis **21/11/2024 a partir das 16h00**. Somente serão aceitos lances “on-line”, por meio de acesso ao site: [www.milanleiloes.com.br](http://www.milanleiloes.com.br).

### 1. DA PARTICIPAÇÃO SOMENTE VIA INTERNET:

**1.1.** Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado 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 somente on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual 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 do Leiloeiro, 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 proponente/arrematante em caso de recusa do Leiloeiro 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 interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

### 2. LANCES ON-LINE:

**2.1.** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (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.

Os imóveis serão vendidos um a um, 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.

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. DOS IMÓVEIS:**

**3.1.** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD-CORPUS” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar os imóveis previamente.

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

**3.3.** No caso de os imóveis virem a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da transferência da posse ao Comprador, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela Vendedora. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo IPCA, bem como da comissão do Leiloeiro, 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.

**3.4.** 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. A Vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**3.5.** 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 à Vendedora e o Leiloeiro serão restituídos.

#### **4. DAS CONDIÇÕES DE VENDA:**

**4.1.** 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.

**4.2.** O Vendedor 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.

**4.3.** Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da Vendedora, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à Vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

**4.4.** O pagamento deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias após aprovação, não ocorrendo o pagamento dentro prazo, o comprador perderá o desconto de 10% oferecido pelo vendedor.

**4.5.** Aprovado o lance pela Vendedora dentro desse prazo, o Comprador estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total ou ao sinal do bem arrematado em cinco dias após aprovação, quando for o caso, e ao pagamento total da comissão da Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24h.

**4.6.** Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada aprovação, 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.

**4.7.** Caso haja direito de preferência a ser respeitado, este prazo iniciará após o decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias após a notificação do detentor do referido direito ou após a desistência expressa do mesmo, o que ocorrer primeiro.

**4.8.** Caso a Vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

#### **5. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:**

**5.1.** Independente da forma de arrematação, o arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura da Ata/Recibo de Venda. Após a compensação do pagamento, a Vendedora providenciará o Instrumento Particular de Compra e Venda com força de Escritura Pública ou adotará as providências cabíveis para a outorga da Escritura Pública de Venda e

Compra, a seu exclusivo critério, para posterior registro da venda.

**5.2.** A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelião indicado pela Vendedora, a partir do 60º dia após o leilão. Nas vendas a prazo a escritura de compra e venda será celebrada após a quitação das parcelas (quando tal condição estiver prevista nas Condições de Pagamento deste Edital), e no mesmo prazo referido, será celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda com garantia de Alienação Fiduciária ou o Instrumento de Financiamento Imobiliário, que deverão ser registrados na matrícula do imóvel pelo Comprador.

**5.3.** Formalizado o ato, deverá o Comprador apresentar à Vendedora, 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.

**5.4.** A Vendedora disponibilizará diretamente ao Tabelionato o modelo de minuta da Escritura para Escrituração. Serão disponibilizados, além disso, os seguintes documentos para Escritura/registro da Escritura ou Instrumento Particular, quando for o caso: cópia simples dos atos constitutivos da empresa, cópia simples da Procuração da Vendedora, original do substabelecimento, 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 da Vendedora, 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.

## **6. DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:**

**6.1.** Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes, bem como todas as demais despesas referentes ao imóvel serão assumidos pelo Comprador até a data do leilão.

**6.2.** 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 adquirente.

**6.3.** Correrão por conta do comprador todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel 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 Registro de Imóveis competente; registro do Instrumento Particular de Compra e Venda com garantia de Alienação Fiduciária; imposto de transmissão; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato ou pelo Registro de Imóveis competente, 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, a 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.

## **7. DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

**7.1** Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 horas úteis após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance. Nas vendas a prazo (quando tal condição estiver prevista nas Condições de Pagamento deste Edital), a posse dos imóveis será transmitida em até 30 (trinta) dias da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda ou da conclusão do processo de financiamento (liberação do valor), quando for o caso.

**7.2.** 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.

## **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**À VISTA:** Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação, **será concedido desconto de 10%**. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

**Parcelado :** Sinal mínimo de 25%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas, com acréscimo de 1,5% por parcela, juros simples. Sem possibilidade de uso do FGTS.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretroatáveis. A oferta de lance (através do clique no ambiente do site), gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, no prazo estipulado.

O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do Art. 418 do Código Civil/2002, podendo o Leiloeiro cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

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