

LEILÃO DE IMÓVEIS

RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA e empresas coligadas, com sede em São José do Rio Preto - SP na Av. Murchid Homsy, 1404 - CEP 15013-000 inscrita no CNPJ sob nº 51.855.716/0001-01, doravante simplesmente denominadas em conjunto **VENDEDORA**, tornam público, para conhecimento dos interessados, que encontra-se aberto leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA" para alienação dos imóveis, de sua propriedade relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital ("Imóveis").

O Leilão será realizado nesta Capital do Estado do Rio Grande do Sul, na Av. Vicente Montegia nº 1008 - Cavahada, com início previsto para 14:00 horas do dia 25/08/2017, pelo Leiloeiro Fábio Gomes Pietoso, portador do CPF nº 606.206.330-34, Carteira Profissional nº 050/6ª Via - JUCERGS, o leilão será realizado via internet no site www.pietosoleiloes.lel.br e presencial na Av. Vicente Montegia, 1008 - Cavahada – Porto Alegre – RS.

O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e pelas regras de Direito Privado aplicáveis.

1 – OBJETO:

1.1. Alienação dos Imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

2 - CONDIÇÕES DE VENDA:

2.1. Os lances serão ofertados em moeda nacional, obedecidas às condições deste Edital.

2.2. Os Imóveis aqui anunciados, de propriedade da **VENDEDORA**, serão vendidos por intermédio do leiloeiro um a um, a quem maior lance oferecer, desde que observado o valor mínimo para venda.

2.3. Fica reservado à **VENDEDORA** o direito de retirar, aprovar exceções ou reunir os imóveis em lotes, a seu exclusivo critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro Oficial.

2.4. Os imóveis integrantes do leilão serão alienados em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontram, inclusive no tocante à eventuais, ações judiciais, ocupantes, locatários e posseiros, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características e estado de conservação, devendo o COMPRADOR examinar os imóveis antes do leilão, nas hipóteses em que esta verificação for possível e cientificar-se de todas as circunstâncias que os envolvem. Importante destacar que é desde já de conhecimento e concordância do COMPRADOR de imóvel alienado na condição de ocupado, que o adquire sem tê-lo conhecido e nas condições em que estiver à época em que lhe for possibilitada a ocupação nada tendo a reclamar a esse respeito. Os débitos de IPTU e condomínio eventualmente existentes na data do leilão serão quitados pela VENDEDORA quando não disposto expressamente em contrário, ficando a cargo do COMPRADOR após a data do leilão as

despesas referentes à IPTU e condomínio. Em relação aos Lotes, com ressalva de existência de débitos em aberto, o **COMPRADOR** será integralmente responsável pelo pagamento dos débitos incidentes sobre o imóvel, referentes à IPTU e condomínio, ainda que anteriores à data da arrematação e lançados em nome da Vendedora.

2.5. A **VENDEDORA** não se responsabilizam por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado.

2.6. A **VENDEDORA** não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao **COMPRADOR** obter informações atinentes, e se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos/autarquias.

2.7. A **VENDEDORA** não responde pelos débitos dos imóveis não apurados junto ao INSS com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, cuja providência e encargos para a regularização serão assumidos integralmente pelo **COMPRADOR**, ficando também as **VENDEDORA** desobrigadas para todos os fins e efeitos de direito, de todos os atos que visam a sua regularização.

2.7.1. A empresa vendedora se responsabiliza pelo pagamento de todos os débitos de condomínio, água, luz, gás, taxas, multas e impostos incidentes sobre os imóveis apreçados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação, salvo menção expressa na descrição do lote específico.

2.8. Na hipótese do imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o **COMPRADOR** assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

2.9. O **COMPRADOR** assinará, no ato da arrematação, Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel. Para tanto, deverá estar munido dos seguintes documentos:

2.9.1. O **COMPRADOR** Pessoa Física deverá apresentar e fornecer cópias dos seguintes documentos: **(i)** RG/RNE, **(ii)** CPF/MF, **(iii)** Certidão de Casamento e pacto se houver, **(iv)** Comprovante de Residência (conta de água, luz ou telefone). Deverão ser apresentados também os documentos dos cônjuges. Caso o comprador seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no País.

2.9.2 O **COMPRADOR** Pessoa Jurídica deverá apresentar e fornecer cópias autenticadas dos seguintes documentos: **(i)** Cartão do CNPJ, **(ii)** Estatuto/Contrato Social e respectivas alterações, **(iii)** a Documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação.

2.9.3. Na hipótese de representação por terceiro (arrematação por procuração), deverá ser apresentado Instrumento Público de Procuração, tanto de pessoa física quanto de jurídica. A procuração deverá ser lavrada por instrumento público, ou seja, lavrada em tabelionato de notas, constando poderes expressos para compra de imóveis.

2.9.4. Os menores de 18 anos, não poderão adquirir algum imóvel, ao não ser que se emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, e só poderá efetuar a compra através da opção 1, À VISTA.

2.10. Os pagamentos somente serão aceitos através de cheque em nome do próprio Comprador ou Procurador a constar no Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, nominal à **VENDEDORA**.

2.11. Os valores apresentados no site não são os valores mínimos de Leilão, e sim, serão vendidos como "Condicional" para aprovação da Empresa **VENDEDORA**.

3 - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. **Opção 1 - À Vista:** Para os imóveis arrematados, o pagamento será feito no ato da arrematação à vista, mediante cheque de titularidade do comprador, sem desconto.

3.2. O **COMPRADOR** pagará à vista a importância equivalente ao sinal ou quando for o caso a totalidade do valor do arremate, à **VENDEDORA**. As hipóteses de retenção do sinal em caso de rescisão dos Compromissos de Compra e Venda firmados por ocasião da arrematação estarão contempladas nos respectivos instrumentos, anexos a este Edital (Anexos VI e VII).

A VENDEDORA NÃO IRÁ FINANCIAR EM HIPOTESE ALGUMA QUALQUER IMÓVEL COLOCADO NO LEILÃO.

3.3. Os imóveis que tenham suas dívidas declaradas no Anexo I deste Edital, somente poderão ser adquiridos através da opção 1, À VISTA, sendo certo que, em caso de aquisição dos imóveis em questão, os **COMPRADORES** assumirão integralmente a responsabilidade pelo pagamento de todas as dívidas incidentes sobre o imóvel junto aos órgãos e instituições competentes, exonerando-se a **VENDEDORA** de qualquer responsabilidade quanto a tais dívidas.

4 - COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.1. Em todos os casos, qualquer que seja a opção de pagamento escolhida, caberá ao **COMPRADOR** pagar ao Leiloeiro, no ato do arremate e em cheque separado, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a título de comissão.

A comissão devida ao Leiloeiro e a taxa de administração não estão inclusas no valor do lance ou da proposta escrita.

4.3. O **COMPRADOR** fica ciente que a Comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se a venda não for concretizada por razões de cancelamento por parte da **VENDEDORA**.

5 - FORMALIZAÇÃO

5.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada: **(i)** mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra, para o **COMPRADOR** cujo pagamento for feito à vista,

5.2. No dia do Leilão, após a arrematação, em até 5 dias, as partes firmarão Compromisso de Compra e Venda, com o intuito de formalizar o negócio até que sejam adotadas todas as providências cabíveis para a lavratura da escritura definitiva.

5.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o **COMPRADOR**, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, sendo somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da **VENDEDORA**.

5.4. Ressalvada a hipótese, de constar do Anexo I, informação divergente e/ou incompatível, no ato da lavratura do Instrumento Aquisitivo de Venda e Compra a **VENDEDORA** obrigam-se a fornecer ao **COMPRADOR** ficha da matrícula ou transcrição do imóvel atualizada e com negativa de ônus e alienações se for o caso, comprovante de pagamento da última parcela do IPTU, se for o caso, sob sua responsabilidade, certidão de quitação do condomínio, se for o caso, Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal.

5.5. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência ou à regularização do imóvel, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de re-ratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

5.6. As despesas relativas às custas processuais e com honorários advocatícios relativas ao custeio dos processos cabíveis para desocupação dos imóveis que ainda encontram-se ocupados, ou para os que já foram desocupados por força de decisão liminar, com processo ainda em andamento, correrão por conta do **COMPRADOR** arrematante.

5.7. As minutas de escrituras, e/ou dos demais instrumentos receberão as alterações, que eventualmente se façam necessárias, à sua adequação aos termos e condições deste Edital, e as que vierem a ser fixadas em normas Municipais, Estaduais ou Federais, aplicáveis à espécie.

5.8. Independentemente da data em que for formalizada a transmissão da posse do Imóvel, e independentemente do efetivo ingresso do **COMPRADOR** no Imóvel arrematado, será de integral responsabilidade do **COMPRADOR**, o pagamento de todos os impostos, taxas e despesas de condomínio, que incidem ou venham a incidir sobre o Imóvel arrematado, a partir da data em que o Leilão foi realizado, ainda que tais débitos estejam lançados em nome da **VENDEDORA** ou de terceiros. Será, ainda, responsabilidade do **COMPRADOR**, a atualização dos registros relativos ao imóvel, nos competentes órgãos da administração e concessionárias de serviços públicos.

5.9. No caso de sustados os cheques dados em pagamento e/ou forem devolvidos por insuficiência de fundos, além de ficar desfeita a venda, pagará o arrematante 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação que será cobrado, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do Art. 585, Inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal (Art. 171, Inciso VI, do Código Penal) e do Art. 580 do Código do Processo Civil.

5.10. A VENDEDORA a seu critério irá escolher o tabelião e o cartório para lavrar as escrituras dos imóveis, em hipótese alguma o COMPRADOR poderá indicar o escrevente, tabelião ou cartório para esse tipo de serviço. As escrituras de venda serão lavradas em até 90(noventa) dias a contar do pagamento do imóvel.

6 - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. INADIMPLÊNCIA - O não pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo de 03 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da liberação do lance condicional, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento), além do valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance ou proposta

efetuada, destinado ao pagamento de eventuais despesas incorridas e à empresa comitente. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

6.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão do Leiloeiro e da taxa de administração, no prazo acima estipulado (03 dias úteis), não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no SITE www.pietosoleiloes.lel.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

6.3. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no escritório do leiloeiro, localizado na Av. Vicente Montegia, 1008 - Cavalhada – Porto Alegre – RS.

6.4. 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. Ao concorrer no Leilão, na aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste Edital e também, nas minutas dos Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra à vista.

6.5. Observada a hipótese de o imóvel estar ocupado, a posse indireta será transmitida ao arrematante quando do registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, da Escritura de Compra e Venda.

6.6. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus administrativos ou judiciais necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis correrão por conta do **COMPRADOR**.

6.7. Complementa o presente edital, para todos os fins e efeitos de direito, o encarte publicitário do referido leilão, publicado no site www.pietosoleiloes.lel.br, onde consta as Condições de Venda da Rodobens e a Descrição dos Lotes, o qual deverá o potencial arrematante tomar conhecimento prévio ao leilão.

ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

6.8. Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo tel - (51) 3249-8624 ou por escrito, via e-mail, ao leiloeiro, sediado na Av. Vicente Montegia, 1008 - Cavalhada – Porto Alegre – RS, em até 3 (três) dias úteis, antes da data de realização do leilão ou consulte o site www.pietosoleiloes.lel.br, atualizado diariamente.

6.9. As demais condições, obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

LEILÃO RODOBENS (SUL)

25/08/2017 às 14:00 hs.

LOTE 01 – CACHOEIRINHA/RS - CASA

Imóvel: **UM PRÉDIO RESIDENCIAL** em alvenaria com área de 69,93 m² e seu respectivo terreno situado na Rua Itapema (antiga Rua 11), nº 45, do loteamento denominado “**RESIDENCIAL PARQUE DA MATRIZ**”, nesta cidade de Cachoeirinha/RS, constituído de parte do lote nº 26, da quadra “B-18”, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Rua Fraga (antiga Rua 42), Rua Bonsucesso (antiga Rua 10), Rua Rua Itapema (antiga Rua 11), Emília Gaúna Bochein (antiga Rua 18), com a área superficial de 200,00 m². Matrícula nº 20.500 do Serviço de Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS. **(Ocupado, desocupação por conta do arrematante)**

Valor de venda à vista: R\$ 130.000,00

LOTE 02 – CRICIÚMA/SC – TERRENO COMERCIAL/URBANO

Imóvel: **UM TERRENO** situado neste Município e Comarca de Criciúma/SC, em Rio Maina, à margem da Rodovia SC-447, com a área de 13.484,30 m², com as seguintes confrontações: **NORTE**, com terras de Zenaide Macarini Losso; **SUL**, com terras da Prefeitura Municipal de Criciúma; **LESTE**, com o Rio e a **OESTE**, com a Rodovia SC-447. Matrícula nº 30.531 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC. **(Desocupado)**

Valor de venda à vista: 1.400.000,00

LOTE 03 – PALHOÇA/SC - APARTAMENTO

Imóvel: **APARTAMENTO Nº 603**, localizado no 6º pavimento tipo, do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA PIERRE BLANC**”, situado na Rua Buganvilia, s/nº, bairro Fazenda, em Palhoça/SC, com área real privativa de 103,8800 m², área real de uso comum de 29,4774 m², perfazendo a área real total de 133.3574 m², ocupando uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 2,4647%. Matrícula nº 77.460 do Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça/SC. E a **GARAGEM COBERTA Nº 35**, localizada no pavimento térreo garagens (G2), do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA PIERRE BLANC**”, situado na Rua Buganvilia, s/nº, bairro Fazenda, em Palhoça/SC, com área real privativa de 12,0000 m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 19,0800 m², área real de divisão proporcional de 4,4097 m², perfazendo a área real total de 35,4897 m², ocupando uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,3687%. Matrícula nº 77.500 do Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça/SC. E a **GARAGEM COBERTA Nº 36**, localizada no pavimento térreo garagens (G2), do “**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA PIERRE BLANC**”, situado na Rua Buganvilia, s/nº, bairro Fazenda, em Palhoça/SC, com área real privativa de 12,0000 m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 19,0800 m², área real de divisão proporcional de 4,4097 m², perfazendo a área real total de 35,4897 m², ocupando uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,3687%. Matrícula nº 77.501 do Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça/SC. **(Desocupado)**

Valor de venda à vista: R\$ 830.000,00 (Aceitamos cotas de consórcio contempladas, financiamentos com outros bancos (Caixa, BB e outros))

LOTE 04 – SÃO FRANCISCO DO SUL/SC - TERRENO

Imóvel: **Quadra 77 Lote 1**, com 490 m², Rua Porto Belo - Praia Grande São Francisco do Sul/SC (Balneario Jardim Noemia). Matrícula n° **(Desocupado)**

Valor de venda à vista: 75.000,00

LOTE 05 – SÃO FRANCISCO DO SUL/SC - TERRENO

Imóvel: **Quadra 128 Lote 7**, com 360 m², Localidade de Bupeva- Praia do Ervino- Loteamento Balnearia Maresol. Matrícula n° **(Desocupado)**

Valor de venda à vista: 39.000,00