EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL
NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 19/03/2026 - 15:00 hrs

ANEXO I

IMÓVEL 01 – PORTO ALEGRE/RS – PRÉDIO COMERCIAL e seu respectivo terreno (L-21 e 22 Q-D), situado na Estrada Barro Vermelho, 275, Bairro Belém Novo, Porto Alegre/RS – CEP: 91790-100. Áreas: 2.620,08m² de área construída (não averbada na matrícula) e 6.586,80m² de área de terreno. Matrícula nº 122.990 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS. Inscrição Municipal/IPTU: 10616772. **Obs.: (i) Imóvel OCUPADO** – Ficarão a cargo do comprador/arrematante: todas as providências, riscos, custas e despesas necessárias à desocupação; **(ii) Taxa de Ocupação e Reintegração.** Havendo reintegração de posse/imissão na posse/desocupação em andamento, fica assegurado ao VENDEDOR o direito ao recebimento da taxa de ocupação até a data da venda/arrematação (homologação/aprovação). A partir desse marco, a reintegração passará a ser de interesse do ARREMATANTE/COMPRADOR, que assumirá seu prosseguimento e arcará com todas as custas e despesas posteriores, permanecendo ao VENDEDOR os valores de taxa de ocupação vencidos até a data da venda; **(iii)** O vendedor responderá pela evicção de direitos conforme cláusulas 10 do edital; **(iv)** As regularizações necessárias (área de terreno, área construída, ônus, etc.), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis, etc.), todas serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante, tanto os custos, como as providências, conforme item 5.7 do Edital; **(v)** Havendo débitos de condomínio e/ou de IPTU, sendo o caso, serão quitados até a data do leilão, pelo vendedor.

Lance Mínimo: R$ 2.300.000,00.

EDITAL DE LEILÃO

Os proprietários, aqui denominados como **COMITENTES**, tornam público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) seguintes bens (relacionados acima – ANEXO I).

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

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances ***on-line***, encerrando-se no dia **19/03/2026**, às **15:00** horas e estará a cargo do Leiloeiro Oficial **Elidilei de Oliveira Martins**, com matrícula JUCESP nº 1.409.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis relacionados no **ANEXO I**, parte integrante deste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site **www.tabaleiloes.com.br** e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site **www.tabaleiloes.com.br**. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livre e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais **(exceto os mencionados no "ANEXO I")** e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os imóveis relacionados no ANEXO I serão vendidos, a quem maior lance oferecer em leilão ***On-line***, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação de um ou mais imóveis estará condicionada à prévia aprovação pelo **VENDEDOR**, que analisará os dados do arrematante de acordo com suas normas internas.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados proceder visita prévia à realização do leilão, não compondo os bens móveis constantes nas imagens às venda dos respectivos imóveis.

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental, perante aos órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter *"AD CORPUS"*, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da(s) respectiva(s) matrícula(s).

5.5. O(s) arrematante adquire(m) o(s) imóvel(is) como se apresenta(m), como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação do imóvel e de eventuais mudanças nas disposições internas do(s) imóvel(is) apregoado(s), quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao(s) imóvel(is) relativas ao uso do solo ou zoneamento e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o(s) imóvel(is), os arrematantes são responsáveis por: **(i)** Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás (se houver), bem como internet/telefonia, que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, são de responsabilidade do(s) arrematante(s); **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos (Prefeitura Municipal, Cartório de Registro de Imóveis e etc.); **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e

respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e etc..

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar seus poderes para a representação da empresa, na aquisição de imóveis.

5.11. Conforme mencionado no item 5.1 acima, o(s) arrematante(s) deverá ser submetido à verificação do **VENDEDOR**, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação/compra do imóvel.

5.12. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito (PIX, TED – Transferência Eletrônica Disponível e etc.), na conta bancária a ser indicada pelo **VENDEDOR,** em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. ***À VISTA***

6.2. ***FINANCIAMENTO (somente com o VENDEDOR)***

- *Sendo Entrada e o saldo remanescente divido em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais corrigidas (1,29% + IPCA a.m. e encargos – ex: IOF) - sujeito a análise e aprovação por parte do Vendedor.*

6.3. Todos os pagamentos deverão ser realizados em até 24 (vinte quatro) horas, após o término do leilão.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor final de arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência de regularização documental indicada no texto do lote que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com

prévia análise e aprovação por parte do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante a ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões solicitadas pelo Tabelionato na lavratura da Escritura. (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do(s) imóvel(is), inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao **VENDEDOR**.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá também o Leiloeiro, emitir título de crédito para a cobrança dos valores de comissão, encaminhando-os a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10.EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O **VENDEDOR** responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos de cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR. Eventual decisão em sede liminar não ensejará a mesma aplicação.

11.DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do(s) imóvel(is), quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.2. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3249-4680 ou por escrito, via e-mail contato@tabaleiloes.com.br .

11.3. As demais condições, seguem o que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.