

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL

NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS

DATA DO LEILÃO – 18/11/2026 - 15:00 hrs

ANEXO I

PORTO ALEGRE/RS – Direitos sobre os imóveis assim descritos: Imóvel A) APARTAMENTO nº 903, localizado no nono pavimento da Torre 02, Bloco A; e **Imóvel B) BOX 124**, com capacidade para um automóvel, localizado no subsolo, ambos pertencentes ao “Condomínio Allure Condominium Club”, com entrada pela Rua Felizardo, nº 491 (o condomínio também possui entrada pela Rua Itaboraí, nº 840), Jardim Botânico, Porto Alegre/RS – CEP: 90690-200. **Área(s)**: área real privativa de 70,33 m², área real de uso comum de 33,28 m², área real total de 103,61 m² (para o Apto 903) e área real privativa de 10,58 m², área real de uso comum de 3,81, área real total de 14,39 m² (para o Box 124). **Matrícula(s) nº**: 129.293 (Apto 903) e 129.020 (Box 124), ambas do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre/RS. **Inscrição Municipal/IPTU**: 11118415 (Apto 903) e 11115599 (Box 124).

Obs.: (i) **Imóvel Ocupado por Locação** - A Desocupação (providências e custos) é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador; (ii) Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário; (iii) Eventuais regularizações (área construída e/ou de terreno – se houverem), junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, cartório de registro de imóveis e etc.), serão de inteira responsabilidade do comprador/arrematante os custos e providências, conforme item 5.7 do Edital; (iv) Consta das Matrículas dos imóveis, Alienação Fiduciária em favor Banco Santander S/A. (Av.16 – Cessão de Créditos), que será quitada com o valor de arremate/produto da venda do imóvel, não gerando qualquer vínculo desta dívida, para com o(s) futuro(s) comprador(es).

Lance Mínimo: R\$ 715.000,00.

EDITAL DE LEILÃO

A proprietária do imóvel, aqui designada como “**VENDEDOR**”, torna público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) relacionado(s) acima – Anexo I, conforme as 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 www.tabaleiloes.com.br, para envio de lances on-line, com fechamento/encerramento no dia **18/11/2026, às 15:00 horas** e será realizado pelo Leiloeiro Oficial: Elidilei de Oliveira Martins, com matrícula JUCESP nº 1.409.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóvel(is) relacionado(s) no **ANEXO I** acima, 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, será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital, logo após o fechamento/encerramento do Leilão.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

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

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 dos 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 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/telefonias, 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 emancipados ou assistidos 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 de aquisição de imóveis.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito bancário (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

- O pagamento dos valores, deverão ser realizados em até 24 (vinte quatro) horas, após a comunicação da aprovação da venda pelo **VENDEDOR**.

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. A posse dos imóveis será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

11.2. Sendo transferida a posse pelo **VENDEDOR** ao arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o **VENDEDOR** e o Leiloeiro, isentos de quaisquer responsabilidades.

11.3. 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.

11.4. 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.

As demais condições, seguem o que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade dos Leiloeiros.