**Edital de Leilão e Intimação**

**Leilão de Terreno urbano com benfeitorias**

**Loteamento Bela Vista – Gravataí, RS**

**Giuliano Ferronato**, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o nº 388/2018, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pela Credora Fiduciária , **Melnick Even CAMÉLIA Empreendimento Imobiliário spe Ltda** – CNPJ 22.872.901/0001-06 e **MONTE BELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Ltda** – CNPJ 14.681.996/0001-52 com sedes na cidade de Porto Alegre - RS, no qual figura como Fiduciante, **VICTOR RAFAEL JOHNSON,** brasileiro, inscrito no CPF n°953.257.510-34, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com sua esposa **MICHELLE CARVALHO CABREIRA JOHNSON,** brasileira, inscrita no CPF sob o n° 007.470.660-86 promoverá a venda em Primeiro e Segundo Leilão do imóvel abaixo descrito, presencialmente e na modalidade “*online*”, mediante o recebimento de lances através do site www.giulianoferronato.com.br, nas datas e hora informada, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

**DATAS:**

1º Leilão: 14/10/2021 quinta-feira às 10h00min.

2º Leilão: 21/10/2021 quinta-feira às 10h00min.

**DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):**

**LOTE 01** – Terreno urbano, sem benfeitorias, situado no Loteamento Reserva Bela Vista, na cidade de Gravataí, RS, constituído do Lote 14 da quadra A, com área de 165,20 metros quadrados, medindo 7,00 de frente à rua 01, lado par, nos fundos com a largura de 7,00m entesta com propriedade de Zelomar Ortiz, Vera L. O. Alvarez e de João D. Ortiz Jr., dividindo-se por um lado na extensão de 23,60m da frente ao fundo com o lote 15 e pelo outro lado na extensão de 23,60m da frente ao fundo divide-se com o lote 13. Distante 89,19m da esquina com Travessa Ortiz. Quarteirão: Travessa Ortiz, ruas 01, 06, propriedade de Zelomar Ortiz, Vera L. O. Alvarez e de João D. Ortiz Jr. Origem: R1 da matrícula nº 95.635 de 13.06.2013.

**VALORES**:

1°Leilão: **R$ 127.924,05 ( Cento e vinte e sete Mil, novecentos e vinte e quatro Reais e cinco centavos)**

2°Leilão: **R$ 127.924,05 ( Cento e vinte e sete Mil, novecentos e vinte e quatro Reais e cinco centavos)** (valor corrigido pela aplicação de depósitos de poupança mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos - SBPE, mais despesas previstas no Art 27, § 2° da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997).

**DO LEILÃO**:

O Leilão é regido pelo Decreto 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33 e pela Lei 9.514/97 – Alienação Fiduciária, bem como por este Edital e será realizado na modalidade “*online*” pelo Leiloeiro Público Oficial Giuliano Ferronato - JUCISRS nº 388/2018.

Todas as pessoas maiores de 18 anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 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.giuliano](http://www.giuliano)ferronato.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 do Leiloeiro, através de seu site [www.giulianoferronato.com.br](http://www.giulianoferronato.com.br) , 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 de acesso*”, 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, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**Das visitas prévias aos imóveis:**

As imagens obtidas para ilustrar o bem foram obtidas a partir do laudo de avaliação/folders do empreendimento do imóvel/site *Google image*  e, portanto, podem não refletir sua situação e distribuição interna atual. Já as imagens obtidas por meio do Google Street View, bem como sua indicação no mapa, são baseadas no endereço cadastrado do imóvel e, em alguns casos, pode não ter sua localização exata reconhecida pela ferramenta, ou ainda, apresentar defasagem com a situação atual, em função da data em que foram coletadas pelo Google. Sendo assim, toda e qualquer decisão de compra não deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial ao imóvel.

**DOS IMÓVEIS:**

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.

O Vendedor se reserva, ainda, o direito 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.

Os imóveis serão vendidos em caráter “*AD-CORPUS*” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotografias divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar os imóveis previamente. Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na descrição de cada imóvel.

Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Vendedor, noticiadas por meio dos sites dos Leiloeiros que estiverem realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

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 IGP-M (FVG), 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.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(am), 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 enfitêutica, 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.

**DAS CONDIÇÕES** **ESPECÍFICAS PARA IMÓVEIS RURAIS:**

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, 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 imóvel.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR**:

O Devedor Fiduciante possui, conforme lei, direito de preferência na aquisição do imóvel, a ser exercido até a data do segundo leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão do Leiloeiro, nos termos do art. 27, § 2º-B da Lei 9.514/97. Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances anteriormente ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizado por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei. DA

**DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**:

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.

A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelião indicado pela Vendedora, a partir do 60º dia após o leilão. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar à Vendedora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, 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.

A Vendedora disponibilizará, diretamente ao Tabelionato, os seguintes documentos para Escrituração: modelo de minuta da Escritura, cópia simples dos atos constitutivos da empresa, cópia simples da Procuração, 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, 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.

**DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:**

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do Comprador, ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel.

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.

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, 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 cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, 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.

**Dos imóveis vendidos na condição de ocupado, adquiridos pelo Vendedor pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia**:

O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em (60) sessenta dias.

Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla “AF”, que se encontrem ocupados por exfiduciantes, antecessores do ora Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

**DA TRANSMISSÃO DA POSSE:**

A posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 horas úteis após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance. 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.

**DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:**

Na hipótese de arrematação do imóvel, será cobrada uma taxa de R$ 2.000,00 (dois mil reais) referente a administração da transferência do bem arrematado. A taxa de administração visa a intermediação entre Vendedor e Comprador, não contemplando: busca/emissão de documentos e certidões; desocupação do bem; ajuizamento de ação de Imissão na Posse; Suscitação de Dúvida; resolução e atendimento de exigências junto aos Registros de Imóveis e solicitações dos Tabelionatos de Notas; e, finalização da transferência do bem.

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

**À VISTA**: pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% de comissão do Leiloeiro a ser paga pelo arrematante, no prazo de 24h após o leilão. As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. 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, o que se efetivará com o uso do cheque fornecido ou através de boleto bancário. A oferta de lance 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 do Leiloeiro, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% sobre o valor do arremate nos termos acima. E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

**DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso o(s) leilões(s) seja(m) cancelado(s) /suspenso(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento.

**Das exigências legais e de prestação de informações ao COAF:**

O Vendedor está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998. 20.2. O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao Vendedor, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações. 20.3. O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

**INTIMAÇÃO**: Ficam intimadas as partes e seus cônjuges, credores hipotecários e fiduciários, pelo presente edital caso não localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, para cientificação pessoal.

**INFORMAÇÕES**: com o leiloeiro Oficial Giuliano Ferronato - JUCISRS 388/2018. Através dos telefones: (51) 3330-2230 e (51) 99899-2230 ou [www.giulianoferronato.com.br](http://www.giulianoferronato.com.br), das 08h00min às 12h00min e das 13h30min. às 17h30min.

