



Edital de Venda Oficial ExtraJudicial (AIP) e de Intimação de Terceiros Interessados

A Plataforma Digital de Vendas Públicas, www.trileiloes.com.br, devidamente autorizada pelo(s) Proprietário(s) dos bens e/ou Apoderados por Mandato Contratual,, através do presente Edital, torna público que promoverá a **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**, dos imóveis abaixo descritos, do tipo maior lance e oferta, de forma Exclusivamente Online, via internet, já aberto para lances prévios até a data do apregoamento virtual. Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, nos termos e na forma do Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e pela Lei Federal nº 9.514/97 – Alienação Fiduciária, entre outros com fundamento no art. 25 da Lei nº 8.666/1993, do Novo Código de Processo Civil, Lei nº. 13.105/2015, no art. 879 e seguintes, na Portaria PGFN nº 3.050, de 2022, quando aplicáveis, e demais normas pertinentes.

Da Oferta Única: Os lances serão captados, exclusivamente, por meio de internet junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.

Dos Valores Mínimos para Venda:

- **Valor da Avaliação R\$ 1.250.000,00**
- **Valor Inicial R\$ 790.000,00**

Terá captação de lances desde a data de sua publicação, até o pregão de encerramento aprazado acima, que se estenderá até as últimas disputas, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado e aprovado pelo Comitente, conforme Edital, com a batida do martelo pelo Leiloeiro Oficial.

Toda transação é pública. Via de regra, a compra é instantânea, quando a proposta equivale a 100% do valor da avaliação, ou após o decurso de 30 dias, desde que superior ao valor inicial, nas condições do Edital.

Venda Direta AIP*: é a modalidade de venda por iniciativa particular, que poderá ser encerrada com a confirmação do lance mínimo. Poderá, dentro desse período, receber lances e disputas. Ou seja, vendas nesta modalidade poderão ser encerradas a qualquer momento mediante confirmação de oferta mínima, respeitado o prazo mínimo de veiculação do Edital e depósito em Conta Oficial.

1. **Termos da Venda:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas



designadas para as alienações extrajudiciais online através da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.

As fotos divulgadas na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar a decisão de realização de registro de lances, ofertas ou propostas para aquisição dos mesmos. Os interessados deverão verificar o estado de conservação dos imóveis antes de registrar lances, ofertas ou propostas, uma vez que são vinculantes, irrevogáveis e irretroatáveis.

2. **Como participar:** Serão disponibilizadas na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br 03 modalidades de registrar interesse e participar dos processos públicos de venda – modalidade **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**:

2.1 Lance de Confirmação de Valor Mínimo: Nesta modalidade o valor de venda do imóvel será informado na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. O interessado em comprar o imóvel pelo valor de venda definido pelo vendedor, ao clicar em lançar e confirmar, assume o compromisso irrevogável e irretroatável de compra do imóvel, sendo que deve aguardar o encerramento do prazo de disputas, que se dará em data e horário divulgados, através de apregoamento virtual pelo Leiloeiro Público, lote a lote, até a batida do martelo, para aquele participante que maior lance registrar;

2.2 Proposta Condicional: Nesta modalidade o interessado deverá ofertar proposta para comprar o imóvel, preenchendo o valor que pretende ofertar e clicando em enviar proposta. A proposta ficará sujeita à aprovação do vendedor pelo prazo de até 10 dias. Uma vez aprovada a proposta, o interessado será notificado pela Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, assumindo o compromisso irrevogável e irretroatável de compra do imóvel,

2.3 Registro de Lance Mínimo com Proposta Condicional: Nesta modalidade o valor de venda do imóvel será informado na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, podendo o interessado lançar para comprar o imóvel pelo valor de venda pretendido, mas em condições de pagamento distintas do pagamento à vista, assumindo neste caso o compromisso irrevogável e irretroatável de compra do imóvel. A proposta ficará sujeita à aprovação do vendedor pelo prazo de até 10 dias. Uma vez aprovada a proposta, o interessado será notificado pela Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, assumindo o compromisso irrevogável e irretroatável de compra do imóvel.

3. **Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio à **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)** é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: www.trileiloes.com.br; O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas



mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Vendedor a prerrogativa de recusar o cadastro do arrematante. Os lances oferecidos on-line não garantem direitos ao proponente arrematante em caso de recusa da Plataforma Digital www.trileiloes.com.br, 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 pelos interessados quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. O interessado declara ter ciência de que o Vendedor, a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br e o seu auxiliar técnico, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens desta **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo ou Nota de Arrematação de Imóvel, depende complementarmente de Escritura Pública de Compra e Venda, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

- Débitos Incidentes sobre os Bens:** 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 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, certidões de viabilidade, licença de construção ou alvará, aprovações de projeto arquitetônico, habite-se, das obrigações decorrentes do Plano Diretor Municipal, benfeitorias ou alterações não averbadas no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis, serão assumidas pelo adquirente quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a rescisão/distrato da venda em tais hipóteses. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, orientamos que competirá aos interessados a visitação. Em caso

de arrematação dos imóveis, desde já e à luz do art. 448 do Código Civil, o comprador exime o vendedor da responsabilidade pela evicção. Na hipótese de os imóveis virem a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, cuja causa de pedir seja a propriedade dos bens, em caráter excepcional, os resultados das demandas, após trânsito em julgado, ou baixas serão suportados pela vendedora.

4.1 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, desde que a data do fato gerador seja a partir do termo de arrematação. 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 notas ou pelo registro de imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do vendedor, emolumentos cartorários, registros, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o IPTU e demais tributos que recair.

5. **Do Direito de Preferência:** Na existência de direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 7 (sete) dias úteis da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

5.1 O devedor fiduciante possui, nos termos da legislação vigente, direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), 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, dentre elas, a comissão de leiloeiro, prevista em Edital de Oferta Pública, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

6. **Da Documentação:** O arrematante, após a **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel ou Fatura e

Recibo de Venda. Após a compensação do pagamento, o vendedor providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição na matrícula imobiliária. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado, preferencialmente, pelo(a) vendedor(a). Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do registro do título, perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O vendedor disponibilizará os seguintes documentos para lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda: cópia dos seus atos constitutivos, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda, inclusive em nome do(a) vendedor(a), deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou registro do título, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

7. **Transmissão da Posse:** A posse dos bens será transferida ao arrematante após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance e o encaminhamento da transferência, via documento público, junto ao Registro Imobiliário através da Escritura Pública e/ou Carta de Arrematação, conforme o caso, sendo às expensas do(a) Arrematante/Comprador(a). Para tanto, poderá a propriedade ser transferida como Definitiva ou Resolúvel conforme a forma de pagamento e o período do seu registro imobiliário.

Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Quanto aos **imóveis ocupados**, a qualquer título, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao comprador todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação dos imóveis.

8. **Das Condições de Pagamento à Vista:** A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, uma vez que prestados os serviços. O valor garantidor é imediatamente exigido e à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido em 6% (seis por cento) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador.

9. **Do Pagamento do Valor Remanescente do Bem:** O pagamento da integralidade do valor do lance será quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador, em até 24hs após o encerramento do leilão, com vencimento de até 05 dias para pagamento. Como regra, será cobrado, à vista, 10% de pagamento, referente ao valor do bem arrematado, a título de caução e antecipação do pagamento, para emissão dos documentos de arremate e orientações para complementação posterior do pagamento remanescente, de 90% do valor do bem, diretamente ao Vendedor. 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. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório. A oferta de lance online, 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% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima. Em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

9.1 Demais formas de pagamentos, não contempladas neste Edital, deverão ser previamente aprovadas, conforme previsto no item 2.3 deste documento de regramento da **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**.

Descrição dos Bens:

LOTE 01:

Imóvel Residencial Litoral - Torres, Praia Paraíso/RS

Endereço: Rua Farroupilha, 48 Praia Paraíso, Torres/RS CEP 95560-000 Brasil.

Link de Acesso >> [29° 26' 27.2692" S 49° 48' 36.5533" W](https://www.google.com/maps/place/29°+26'+27.2692\)

- 50m da Praia
- 15km de Torres
- 170km de Porto Alegre

Primeira Quadra, Segunda Casa de Esquina - Vista para o Mar e Serra.

- +- 750m de Terreno,
- +- 79m2 de Área Social (cozinha, calefação e Churrasqueira)
- +- 200m2 de Área Construída

Matrícula Imobiliária RGI de Torres/RS 3020 (Lote 07), Inscrição Municipal 280.032.0007.0000.00.00, Imóvel 12339.

Um terreno urbano, sem benfeitorias, sito no lugar denominado Praia Paraíso, distrito da sede deste Município, dentro do quarteirão formado pelas ruas Farroupilha, Bento Gonçalves, Paraná e a Costa do Oceano Atlântico, lado ímpar, distanciado 35,46 metros da esquina com a Costa do Oceano Atlântico, lado do leste, constituído pelo lote número sete (7) da quadra trinta e dois (32), medindo treze metros (13m) de frente por vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50m) de frente aos fundos, por ambos os lados, ou seja, a área superficial de 357,50 metros quadrados, que se limita: frente ao sul, na rua Farroupilha; fundos, ao norte, com o lote seis (6); divide-se pelo leste, com os lotes quatro (4), cinco (5) e parte do lote três (3), e, pelo oeste, com o lote nove (9). (...) Averbação nº 9: Certifico que, conforme requerimento de João Daniel Potthoff Neto, datado de 01.09.2004, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Torres, datada de 02.08.2004, devidamente arquivado neste Ofício sob número 4.374, foi construído sobre o lote objeto da presente matrícula, uma edificação em alvenaria, com a área de 111,98m², ano da construção 1990.”

Matrícula Imobiliária RGI de Torres/RS 3022 (Lote 09), Inscrição Municipal 280.0032.0009.0000.00.001, Imóvel 22563.

“Matrícula nº 3.022: Um terreno urbano, sem benfeitorias, sito no lugar denominado Praia Paraíso, distrito da sede deste Município, dentro do quarteirão formado pelas ruas Farroupilha, Bento Gonçalves, Paraná e a Costa do Oceano Atlântico, lado ímpar, distanciado 48,46 metros da esquina leste, com a Costa do Oceano Atlântico, constituído pelo lote número nove (9) da quadra trinta e dois (32), medindo doze metros (12m) de frente por vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50m) de frente aos fundos, por ambos os lados, sendo que pefaz a área superficial de 330m², que se limita: frente ao sul, na rua Farroupilha; fundos, ao norte, com o lote oito (8); divide-se pelo lado do leste, com o lote sete (7), e, pelo lado do oeste, com o lote número onze (11).”

Valor de Avaliação: R\$1.250.000,00

Valor Mínimo Autorizado: R\$790.000,00

Ônus da Matrícula: Nada Consta. Bens serão vendidos livre de débitos e com condição de Desocupado.

Informações do Proprietário/Comitente: encontra-se edificado um imóvel com área de aproximadamente 200m², de maneira que a presente venda é realizada sob a natureza ad corpus, levando em consideração as atuais condições dos imóveis e suas benfeitorias.

Condições Gerais:

- a) Bem vendido no estado em que se encontra.
- b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis.
- c) Fotos meramente ilustrativas.
- d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação.

10. **Disposições Finais:** Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, através da qual se está realizando a Oferta Pública e o Assistente Técnico Leiloeiro Oficial são meros mandatários do Comitente/Vendedor, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos, existência de impedimentos ou ônus sobre os bens/lotos ora ofertados, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. A participação na presente Oferta Pública implica na



concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como às demais obrigações legais decorrentes. Para dirimir qualquer questão sobre essa Oferta Pública fica eleito o foro da Sede do Comitente/Vendedor.

11. **Publicação:** Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC e Art. 27, § 10 da Lei 9514/1997, Incluído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, o(s) executado(s) terá(ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios, ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público, na forma da Lei.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito, para que produza seus efeitos de direito, é publicado o presente Edital de **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)** em ambiente público na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, com abrangência irrestrita e/ou em Jornal Eletrônico, Impresso e/ou de Grande Circulação.

Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar central de atendimento, prioritariamente, por e-mail contato@trileiloes.com.br, **Whatsapp:** [48\) 9.9690.9090](https://api.whatsapp.com/send?phone=5548996909090) e **Whatsapp:** [51\) 9.8126.2502](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511981262502)

O referido neste Edital é verdade, do que dou fé pública. Documento Digital, SC, 13 de Dezembro de 2024.

Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretiráveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.