



LEILÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO – RS. EDITAL DE LEILÃO Nº 36/2023

O **MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 88.254.875/0001-60, com sede na Rua Guia Lopes, 4.201, Bairro Canudos, CEP 93548-013, em Novo Hamburgo/RS, de ordem da Sra. Prefeita Municipal e por meio da Secretaria Municipal de Administração, no uso de atribuições legais e de conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 10.652/2023 e Decreto Municipal nº 10.678/2023, torna público que **às 13 horas do dia 19 de dezembro de 2023**, de forma on-line (com transmissão ao vivo), através do site **www.pestanaleiloes.com.br**, procederá ao **LEILÃO PÚBLICO DE IMÓVEIS**, do tipo maior lance, de bens de propriedade do Município (dominicais), a ser conduzido por **LILIANE VIRGÍNIA PARMEGGIANI**, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCIS/RS sob nº 195/03, contratada pelo EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 02/2023, o qual será regido pelo seguinte:

1. BENS A SEREM LEILOADOS E VALOR DE AVALIAÇÃO

1.1. O presente leilão tem por finalidade, conforme avaliação prévia realizada pelo município, a alienação dos bens, relacionados em lotes conforme seguem, ofertados no estado de conservação em que se encontram, sem garantias:

DESCRIÇÃO DO(S) LOTE(S)

LOTE 1: Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Guarani. Lot. Nossa Sra. de Fátima. Rua Nogueira, 26 (Lt. 9-A e parte do Lt. 8-A da Qd. N). Casa. Áreas totais: const. 295,97m² e ter. 7.478,00m² (15,00 x 9,15 x 40,20 x 40,50m). Mat. 39.006 do CRI local. Obs.: Imóvel localizado no Setor Miscigenado 2 SM2. Numeração predial, área total superficial de terreno e benfeitorias, todas extraídas do cadastro imobiliário, pendentes de averbação no CRI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar junto aos órgãos competentes eventuais restrições uso, conforme diretrizes urbanísticas especiais DUE. Desocupada.

Lance mínimo: R\$ 707.436,66 (setecentos e sete mil, quatrocentos e trinta e seis reais e sessenta e seis centavos);

Valor com desconto de 25%: R\$ 530.577,49 (quinhentos e trinta mil, quinhentos e setenta e seta reais e quarenta e nove centavos).

LOTE 2: Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Rincão. Rua Alto Uruguai, s/n. Ter. c/ área superficial de 565,72m². Mat. 83.418 do CRI local. Obs.: Imóvel localizado no Setor Miscigenado 2 SM2. Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventuais restrições uso, conforme diretrizes urbanísticas especiais DUE. Desocupado.

Lance mínimo: R\$ 323.559,38 (trezentos e vinte e três mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e trinta e oito centavos);

Valor com desconto de 25%: R\$ 242.669,53 (Duzentos e quarenta e dois mil, seiscentos e sessenta e nove reais e cinquenta e três centavos).

1.2. O(A) arrematante pagará à Leiloeira, o valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a título de comissionamento, que deverá ser quitado na forma do subitem 5.4.

1.3. O(s) lote(s) possui(em) caráter "AD-CORPUS", bem como as fotos e demais imagens possuem caráter meramente ilustrativo, devendo cada interessado(a) visitar o(s) imóvel(is) de forma prévia, não podendo alegar desconhecimento posterior. Do mesmo modo, deverá o(a) interessado buscar informações sobre a localização exata junto à Prefeitura Municipal, lindeiros e outras referências que possam de fato identificar o(a) imóvel(is), não podendo alegar qualquer tipo de desconhecimento após o Leilão. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais.

1.4. Ocorrendo reivindicação judicial ou gravames sobre o(s) imóvel(is), em razão de fatos anteriores à data da transferência da posse ao(à) comprador(a), os resultados das demandas ou baixas, após o trânsito em julgado, serão de responsabilidade do(a) vendedor(a). Para o caso de evicção, a restituição será correspondente ao preço integral de venda do(s) imóvel(is) ou das quantias pagas, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor INPC, sem direito à devolução da comissão da Leiloeira, não podendo o(a) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 448 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias realizadas após a arrematação.

1.5. Conforme legislação em vigor, o(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação do(s) imóvel(is) e as condições físicas e documentais que se encontra(m), sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa



prévia da situação do(s) imóvel(is), 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. O(A) vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2. PARTICIPAÇÃO

2.1. Os interessados em participar do Leilão, deverão realizar o credenciamento através da plataforma www.pestanaleiloes.com.br, de forma prévia e com limite de até 48 (quarenta e oito horas) antes do início do evento.

2.2. Poderá a Leiloeira, mediante solicitação e autorização do Município, alterar valores, excluir, incluir ou modificar lotes, de forma antecipada ou durante o Leilão, desde que não tenha sido iniciado o pregão daquele lote específico. Havendo a retirada de qualquer lote do Leilão, os lances recebidos na modalidade on-line serão considerados, automaticamente, cancelados/nulos. Do mesmo modo, sendo retirado qualquer lote, não haverá pregão sobre o referido item na forma presencial.

2.3. Não será admitido lance em valor inferior ao mínimo, podendo a Leiloeira Oficial, mediante autorização do Município, alterar essa diferença, reduzindo o valor mínimo para lance, desde que a torne pública e acessível a todos os licitantes.

2.4. A partir das 13 horas do dia 19 de dezembro de 2023, iniciará o Leilão de forma on-line (com transmissão ao vivo), através da plataforma www.pestanaleiloes.com.br, tudo em conformidade com as regras previstas neste Edital.

2.5. Durante a realização do Leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo(a) arrematante. Uma vez ofertado e aceito o lance, será irretratável e irrevogável, não se admitindo a sua desistência, sob pena de aplicação de multa e proibição de participação em outros leilões do mesmo município e da mesma leiloeira.

A documentação necessária compreende os seguintes itens:

Pessoa Física

Registro Geral (RG);
Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
Comprovante de residência;
Certidão de Estado Civil.

Pessoa Jurídica

Registro Geral (RG) do representante legal da empresa;
Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) do representante legal da empresa;
Declaração de endereço comercial;
Contrato Social e última alteração se houver, autenticados.

3. LANCE E ARREIMATE

3.1. O lance visando a arrematação do(s) objeto(s) deste Leilão será oferecido pelo(a) interessado(a) durante a sessão especialmente para este fim, na data e hora estabelecida no preâmbulo deste Edital, obedecendo-se os prazos e requisitos do item 2.

3.2. Os licitantes habilitados para lances de forma eletrônica (on-line), deverão acompanhar através do auditório virtual as últimas oportunidades de lance, as quais serão definidas com a sinalização dos botões "dou-lhe uma", "dou-lhe duas" e "vendido". Após ativação do botão "vendido" o lote será considerado arremadado, com registro na plataforma sem possibilidade de reabertura.

4. VISITAÇÃO

4.1. Os bens, objeto do presente leilão com edificação, poderão ser visitados e examinados conforme agendamento pelo WhatsApp 51 99740-3267 – Diretoria de Patrimônio. Sem edificação não há necessidade de agendamento.

5. PAGAMENTO DO VALOR DA ARREMATACÃO E COMISSÃO DO LEILOEIRO



5.1. O pagamento deverá ser em moeda corrente nacional, podendo ser efetuado à vista, no prazo de até 5 (cinco) dias corrido a contar do Leilão, a prazo ou carta de crédito aprovada. Para o pagamento parcelado será exigido uma entrada de 30% do valor arrematado, à vista, no prazo de até 5 (cinco) dias ocorridos a contar do leilão, e o restante será dividido em até 60 parcelas mensais corrigidas pelo IPC-A. Caso o arrematante opte pelo parcelamento as parcelas vindouras serão sempre todo dia 10 de cada mês. As guias serão emitidas pelo Município e entregues diretamente ao arrematante.

5.2. Ocorrendo atraso, a parcela será devidamente atualizada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

5.3. O pagamento deverá ser efetuado por meio de depósito identificado, por transferência bancária ou diretamente no caixa bancário, na Conta-Corrente nº 73.002- 5, Agência nº 0314-X, Banco do Brasil (código: 001), CNPJ nº 88.254.875/0001-60, ou PIX chave: 88.254.875/00001-60, Nome: Município de Novo Hamburgo (titular). Não serão aceitos depósitos em Caixas Eletrônicas.

5.4. Sobre o valor da arrematação será acrescido 5% (cinco por cento) a título de comissionamento da Leiloeira. O pagamento da comissão da Leiloeira deverá ser feito em até 24 (vinte e quatro) horas corridas a contar do Leilão, por transferência bancária, na Conta-Corrente nº 32509-4, Agência nº 0116, Banco Sicredi (código 748), CPF nº 362.843.190-53, Nome: Liliane Virgínia Parmeggiani (titular). Não serão aceitos pagamentos em espécie, cheque, depósitos, ainda que no caixa bancário, e PIX.

6. POSSE DO BEM E DOCUMENTAÇÃO PARA FORMALIZAÇÕES DE TRANSFERÊNCIAS

6.1. Após o Leilão e confirmados os pagamentos, será materializada a Ata, documento com força executiva. Após formalização da Ata, terá o Município o prazo de até 30 (trinta) dias para formalizar o Instrumento Particular de Compra e Venda, para assinatura das partes. Assinado o contrato, terá o(a) arrematante o prazo de até 60 (sessenta) dias para encaminhar a documentação ao Tabelionato de Notas para que seja materializada a Escritura Pública de Compra e Venda do(s) imóvel(is). Por fim, materializada a escrituração, o(a) arrematante terá o prazo de até 90 (noventa) dias para materializar o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do local do(s) imóvel(is).

6.2. Finalizado o registro perante o CRI, deverá o(a) arrematante comprovar junto à Leiloeira ou ao(a) vendedor(a) a materialização do registro, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).

6.3. A posse do(s) bem(ns) será transferida ao(a) arrematante em até 15 (quinze) dias após a materialização da Ata, mediante fornecimento pela Leiloeira da ATA E RECIBO DE ARREMATACÃO DE IMÓVEL ao(a) arrematante.

6.4. Da Escritura Pública de Compra e Venda mediante pagamento parcelado constará cláusula resolutiva expressa estabelecendo que o atraso no pagamento constituirá o(a) comprador(a) em mora, que não purgada em 15 (quinze) dias, dará ensejo à exigência da totalidade do preço ou desfazimento da venda, sujeito as penalidades previstas neste Edital.

7. DEMAIS OBRIGAÇÕES

7.1. Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do Município até a data do Leilão. A partir do Leilão, todos os tributos, taxas e demais despesas correrão por conta do(a) arrematante.

7.2. Também correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas a partir da aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, dentre outras, as seguintes: Escritura Pública, Registro Público, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas ou pelo Registro de Imóveis competente, ainda que tais documentos sejam de parte do(a) vendedor(a), emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do(s) imóvel(is), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, despesas decorrentes das alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, dentre outras, vinculadas à aquisição, transferência e efetiva posse do(s) imóvel(is), tais como regularizações, demarcações, unificações, desmembramentos e outras mais que se fizerem necessárias.

8. PENALIDADES



8.1. Os lances são irretratáveis e irrevogáveis, não podendo alegar o(a) promitente qualquer problema técnico ou desconhecimento das regras do leilão. Para o caso de desistência da arrematação, descumprimento de qualquer dos pagamentos mencionados ou prática de qualquer ato que prejudique o Leilão, além de ser declarado(a) inidôneo(a) para participar de outros leilões realizados pela mesma Leiloeira e Município, criminalmente estará o(a) descumpridor(a)/autor(a), sujeito aos artigos 331 e 335 do Código Penal, servindo a Ata do Leilão documento hábil para encaminhamento à autoridade policial competente para apuração do cometimento dos crimes e devidas providências.

8.2. Para o caso de desistência da arrematação ou não pagamento de qualquer das obrigações (arrematação/comissão da Leiloeira), o(a) arrematante perderá o direito ao(s) bem(ns), sendo considerado vencedor o lance subsequente, mediante comunicação pela Leiloeira, com devido adendo à ata circunstanciada.

8.3. Aquele que desistir ou não pagar o valor integral das obrigações, perderá os valores eventualmente desembolsados, em favor do Município se pagou parcialmente o(s) bem(ns) e em favor da Leiloeira se pagou parcialmente a comissão. Ainda, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, revertida em favor do Município, bem como multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, revertida em favor da Leiloeira, servindo a ata circunstanciada como documento hábil para cobranças, tanto na esfera extrajudicial quanto na judicial, devendo cada interessado, Município e/ou a Leiloeira promoverem suas cobranças, nos termos do art. 39 da Decreto nº 21.981/32.

8.4. Ainda, o(a) arrematante desistente será suspenso(a) de participar de novos leilões realizados pelo Município ou pela mesma Leiloeira, sendo, além disso, declarado(a) inidôneo(a), nos termos do disposto no art. 87, incisos I a IV, Lei Federal nº 8.666/93 e posteriores alterações, bem como estará praticando o crime previsto no art. 335 do Código Penal, razão pela qual a ata circunstanciada materializada pela Leiloeira será encaminhada à autoridade policial competente para as devidas apurações.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS.

9.1. Os licitantes que não atenderem as exigências deste Edital, serão automaticamente impedidos de participarem. O presente regramento é válido para todos os licitantes, participantes. A simples participação no Leilão pressupõe aceitação tácita aos termos do presente Edital, não podendo nenhum(a) licitante alegar desconhecimento do regramento.

9.2. O Leilão será presidido pela Leiloeira Oficial, Sra. Liliane Virgínia Parmeggiani, cujos trabalhos desenvolvidos serão lavrados em ata circunstanciada, com especificação de cada lote arrematado e qualificação do(a) respectivo(a) arrematante, lançando, inclusive, em ata, eventuais ocorrências vinculadas ao Leilão.

9.3. Fica reservado o direito ao Município, de revogar por conveniência administrativa ou ainda anular o presente Leilão, do mesmo modo transferi-lo, sem que caibam reclamações ou indenizações por parte dos interessados, ficando a critério do Município e da Leiloeira Oficial contratada, definirem em conjunto a próxima data do leilão, bem como o adendo ao contrato com a devida justificativa. As imagens utilizadas no site e divulgação são meramente ilustrativas, devendo o(a) interessado(a) visitar o(s) imóvel(is) de forma presencial.

9.4. Dos atos da Leiloeira Oficial neste Leilão, cabem recursos administrativos nas formas previstas em lei. A presente licitação é regida pelo presente Edital. Casos omissos, bem como as dúvidas suscitadas, serão resolvidas pela Procuradoria Geral do Município de Novo Hamburgo, que se valerá dos dispositivos regedores da matéria.

9.5. Os imóveis estão sendo vendidos no estado em que se encontram, sem nenhum tipo de garantia quanto ao seu funcionamento ou estrutura. O(A) arrematante assume total responsabilidade sobre as condições em que se encontra(m) o(s) bem(ns), não cabendo sob nenhuma hipótese, devolução, pedido de ressarcimento, entre outras reclamações de qualquer natureza, devendo estar ciente das condições em que se encontra(m) o(s) lote(s). Ainda, o(s) lote(s) está(ão) disponível(is) para visita, cabendo aos interessados comparecerem no local de visita para verificação, eis que as imagens utilizadas são meramente ilustrativas.

9.6. A Leiloeira reserva-se no direito de eventuais erros de digitação ou dados inseridos neste Edital ou na plataforma de realização do leilão on-line, os quais não podem causar qualquer nulidade ao Leilão, sendo plenamente passíveis de correção, antes, durante e depois do Leilão. Eventuais erros ou divergências na descrição do(s) imóvel(is) não podem ser alegadas ou utilizadas como justificativa para desistência da



arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao(à) interessado(a) diligenciar até o(s) imóvel(is) e órgãos públicos a fim de fazer o levantamento exato do bem(ns) ofertado(s) em leilão.

9.7. Para o caso de não ser recebido lance pelo valor mínimo de avaliação, será realizada a reavaliação do(s) imóvel(is), de acordo com a legislação municipal, com agendamento de novo leilão pela mesma Leiloeira, a qual deverá aprazar nova data em conjunto com o Município.

9.8. Fica eleito o Fórum da Comarca de Novo Hamburgo/RS, para dirimir todas e quaisquer dúvidas e pendências, renunciando expressamente a outros por mais privilegiados que sejam. Os participantes obrigam-se a acatar de forma definitiva e irremediável as condições aqui estabelecidas, as quais são de conhecimento público.

9.9. Demais informações poderão ser obtidas junto à Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, bem como diretamente com a Leiloeira e sua equipe pelos telefones (51) 3535.1000, (51) 99550.1241 e (51) 99857-9978, e-mail: imoveis@pestanaleiloes.com.br.

Novo Hamburgo, 28 de novembro de 2023

CASSIANO VARGAS
Coordenador Jurídico DCL
OAB/RS 91.950

JULIANO NATAL ARAÚJO
Diretor de Compras e Licitações

FAUSTON GUSTAVO SARAIVA
Secretário Municipal de Administração