LEILÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO – RS.
EDITAL DE LEILÃO Nº 38/2023

O **MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO – RS**, pessoa jurídica de direito público, cadastrado no CNPJ 88.254.875/0001-60, com sede na Rua Guia Lopes, 4201 – Bairro Canudos – NH – CEP 93.548-013, de ordem da Senhora Prefeita Municipal, através da Secretaria Municipal de Administração, no uso de atribuições legais e de conformidade com a Lei nº 14.133, de 2021, Decreto Municipal n° 10.652 de 2023, Decreto Municipal n° 10.678 de 2023, torna público que **às 14 horas do dia 19 de dezembro de 2023,** de forma on-line através do **site www.monzonleiloes.com.br**, procederá ao **LEILÃO PÚBLICO DE IMÓVEIS**, do tipo maior lance, de bens de propriedade do Município, a ser conduzido por **Joacir Monzon Pouey**, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCISRS sob nº 421, contratado através do 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:

LOTE	MATRÍCULA (RI)	DESCRIÇÃO	LANCE MÍNIMO	COM DESCONTO DE 25%
01	86.772	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 201 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
02	86.773	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 202 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
03	86.774	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 203 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
04	86.775	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 204 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
05	86.776	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 301 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
06	86.777	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 302 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
07	86.778	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 303 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
08	86.779	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 304 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
09	86.780	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 401 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
10	86.781	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 402 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
11	86.782	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 403 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
12	86.783	RUA GUIA LOPES, 2755 - Ap. 404 - BL A	R$ 233.481,84	R$ 175.111,38
13	86.784	RUA GUIA LOPES, 2755 - Box 11 - BL A	R$ 17.328,36	R$12.996,27
14	86.785	RUA GUIA LOPES, 2755 - Box 12 - BL A	R$ 17.328,36	R$12.996,27
15	86.786	RUA GUIA LOPES, 2755 - Box 13 - BL A	R$ 17.328,36	R$12.996,27
16	86.787	RUA GUIA LOPES, 2755 - Box 14 - BL A	R$ 17.328,36	R$12.996,27
17	86.788	RUA GUIA LOPES, 2755 - Box 15 - BL A	R$ 17.328,36	R$12.996,27
18	86.789	RUA GUIA LOPES, 2755 - Box 16 - BL A	R$ 34.659,34	R$ 25.994,51
19	86.808	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 01	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79
20	86.809	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 02	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79
21	86.810	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 03	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79
22	86.811	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 04	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79
23	86.812	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 05	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79
24	86.813	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 06	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79
25	86.814	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 07	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79

26	86.815	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 08	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79
27	86.816	RUA GUIA LOPES, 2755 – Box 09	R$ 15.826,38	R$ 11.869,79

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

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

1.4. Ocorrendo reivindicação judicial ou gravames sobre o imóvel, em razão de fatos anteriores à data da transferência da posse ao comprador, os resultados das demandas ou baixas após o trânsito em julgado serão de responsabilidade do vendedor. Para o caso de evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo INPC, sem direito à devolução da comissão do Leiloeiro, não podendo o arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil Brasileiro, e ainda por benfeitorias realizadas após a arrematação.

1.5. Conforme legislação em vigor, o imóvel será vendido no estado em que se encontra, 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 do imóvel, 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 vendedor 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.monzonleiloes.com.br, de forma prévia e com limite de até 24 (vinte e quatro) antes do início do leilão.

2.2. Poderá o leiloeiro, 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 eletrônica 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 inicial, podendo o Leiloeiro 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 14 horas do dia 19 de dezembro de 2023, iniciará o leilão de forma eletrônica, através da plataforma www.monzonleiloes.com.br, tudo em conformidade com as regras previstas neste Edital.

2.5. Não poderão participar da presente licitação os interessados que estejam cumprindo a sanção prevista no inciso III ou IV do art. 156 Lei nº 14.133/2021.

2.6. Durante a realização do leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo 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 do mesmo leiloeiro.

2.7. A documentação necessária compreende os seguintes itens:
2.7.1. Pessoa Física:
I) Registro Geral (RG);
II) Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
III) Comprovante de residência;
IV) Certidão de Estado Civil;
V) Documento do cônjuge, se houver;
2.7.2. Pessoa Jurídica:
I) Registro Geral (RG) do representante legal da empresa;
II) Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) do representante legal da empresa;
III) Declaração de endereço comercial;
IV) Contrato Social e última alteração se houver, autenticados;

3. LANCE E ARREMATE

3.1. O lance visando a arrematação do objeto deste Leilão será oferecido pelo interessado 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 lances recebidos poderão ser cobertos por lance imediatamente superior, conforme incremento e temporização mínimos definido pelo leiloeiro, durante o leilão, podendo ambos sofrerem alterações durante o ato, para eventual cobertura. Não havendo lance superior, o sistema/leiloeiro encerrará a contagem e será definido o arrematante.

3.3. Os licitantes habilitados para lances de forma eletrônica (on-line), deverão acompanhar através do auditório online as últimas oportunidades de lance, as quais serão definidas com a sinalização da contagem regressiva para a oferta de lances, havendo novo lance dentro do período da regressiva, a contagem será reiniciada.

3.4. Encerrada a regressiva, sem haja novos lances, constará no sistema a informação de lote "arrematado", será considerado vendido, 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, no endereço à R. Guia Lopes, 2755, Canudos – Novo Hamburgo/RS – CEP 93.546-637, conforme agendamento pelo whatsapp 51 99740-3267 – Diretoria de Patrimônio. Para bens que não haja edificação não há necessidade de agendamento.

4.2. É de responsabilidade dos interessados o deslocamento até o local onde estão situados os bens para vistoria.

4.3. Para mais informações, entrar em contato com a Diretoria de Patrimônio através do Telefone 51 3594-9995; bem como com a equipe do leiloeiro pelo telefone (41) 98505-7864 e e-mail contato@monzonleiloes.com.br.

5. PAGAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO 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.

5.1.1. Para o pagamento parcelamento será exigido uma entrada de 30% do valor arrematado e o restante será divido em até 60 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA.

5.1.2. 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 IPC-A

5.3. O pagamento deverá ser efetuado por meio de depósito identificado, por transferência bancária ou diretamente no caixa bancário, na conta-corrente n° 73.002-5 /Agência nº 0314-X Banco do Brasil (001), CNPJ nº 88.254.875/0001-60 ou PIX: 88.254.875/00001-60. Não serão aceitos depósitos em Caixas Eletrônicos.

5.4. Sobre o valor da arrematação será acrescido 5% (cinco por cento) a título de comissionamento do leiloeiro. O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser feito no prazo de 24 horas, contadas do encerramento do leilão, diretamente ao Leiloeiro por Pix/depósito (TED, DOC ou PIX – Chave: 31.443.416/0001-08), ao Banco Nu Bank 0260, AG: 0001, Conta Corrente 82397834-1, em nome do leiloeiro oficial, Sr. JOACIR MONZON POUEY, CPF nº 007.917.900-29, devendo ser informado o número do CPF ou CNPJ do depositante.

5.5. Os comprovantes de pagamentos relativos aos itens 5.3 e 5.4 deverão ser encaminhados à equipe do leiloeiro, através do e-mail contato@monzonleiloes.com.br.

5.6. Caso o arrematante não pague o bem arrematado no prazo previsto nos itens 5.3 e 5.4, o mesmo será desclassificado.

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 arrematante o prazo de até 60 (sessenta) dias para encaminhar a documentação ao Tabelionato para que seja materializada a Escritura Pública de Compra de Venda do Imóvel. Por fim, materializada a escrituração, o arrematante terá o prazo de até 90 (noventa) dias para materializar o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis do local do imóvel.

6.2. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao Ccomitente.

6.3. Finalizado o registro perante o CRI, deverá o arrematante comprovar junto ao leiloeiro ou ao vendedor a materialização do registro, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

6.4. A posse do bem será transferida ao arrematante em até 15 (quinze) dias após a materialização da ata, mediante fornecimento pelo leiloeiro da ATA DE LEILÃO E NOTA DE VENDA ao arrematante.

6.5. Da escritura de compra e venda mediante pagamento parcelado constará cláusula resolutiva expressa estabelecendo que o atraso no pagamento constituirá o comprador 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 arrematante.

7.2. Também correrão por conta do arrematante todas as despesas e providências relativas a partir da aquisição do imóvel no Leilão, dentre outras as seguintes: Escritura pública, Registro público, 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, despesas decorrentes das alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, dentre outras, vinculadas à aquisição, transferência e efetiva posse do imóvel, 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 lançador 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 inidôneo para participar de outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro e município, criminalmente estará o descumpridor / autor, 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 do leiloeiro), o arrematante perderá o direito ao bem, sendo considerado vencedor o lance subsequente, mediante comunicação pelo leiloeiro, 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 bem e em favor do leiloeiro 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 do leiloeiro, servindo a ata circunstanciada como documento hábil para cobranças, tanto na esfera extrajudicial quanto na judicial, devendo cada interessado, município e/ou o leiloeiro, promoverem suas cobranças, nos termos do Artigo 39 da Lei 21.981/32.

8.4. Ainda, o arrematante desistente será suspenso de participar de novos leilões realizados pelo município ou pelo mesmo leiloeiro, sendo, ainda, declarado inidôneo, nos termos do disposto no Art. 156, Inciso I a IV, Lei 14.133/2021 e posteriores alterações, bem como estará praticando o crime previsto no Artigo 335 do Código Penal, razão pela qual a ata circunstanciada materializada pelo leiloeiro 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 na modalidade on-line. A simples participação no leilão pressupõe aceitação tácita aos termos do presente edital, não podendo nenhum licitante alegar desconhecimento do regramento.

9.2. O leilão será presidido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Joacir Monzon Pouey, matrícula JUCISRS nº 421, cujos trabalhos desenvolvidos serão lavrados em ata circunstanciada no local do leilão, com especificação de cada lote arrematado e qualificação do respectivo 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 em arremate de bens, ficando a critério do município e do Leiloeiro Oficial contratado, definirem em conjunto a próxima data do leilão bem como o devido adendo ao contrato com a devida justificativa.

9.4. As imagens utilizadas no site e divulgação são meramente ilustrativas, devendo o interessado visitar o imóvel de forma presencial.

9.5. Dos atos do Leiloeiro 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 - RS, que se valerá dos dispositivos regedores da matéria.

9.6. Os imóveis estão sendo vendidos no estado em que se encontram, sem nenhum tipo de garantia quanto ao seu funcionamento ou estrutura. O arrematante assume total responsabilidade sobre as condições em que se encontra o bem, não cabendo sob nenhuma hipótese, devolução, pedido de ressarcimento, entre outras reclamações de qualquer natureza, devendo estar ciente das condições em que se encontram o lote. Ainda, o lote está disponível para visitação, devendo os interessados comparecerem ao local de visitação para verificação "in loco", eis que as imagens utilizadas são meramente ilustrativas.

9.7. O leiloeiro 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 imóvel não podem ser alegadas ou utilizadas como justificativa para desistência da arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao interessado diligenciar até o imóvel e órgãos públicos a fim de fazer o levantamento exato do imóvel ofertado em leilão.

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 – RS, bem como diretamente com o leiloeiro e sua equipe pelos telefones (41) 99555-7864 e (51) 99503-5505, e-mail contato@monzonleiloes.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