

EDITAL DE LEILÃO Nº 02/2023

LEILÃO PÚBLICO 02/2023 (Presencial)

TORNA PÚBLICO A REALIZAÇÃO DE LICITAÇÃO NA MODALIDADE LEILÃO PÚBLICO PARA VENDA DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO.

O PREFEITO MUNICIPAL DE MONTE BELO DO SUL, no uso de suas atribuições legais, torna público, para conhecimento dos interessados, a realização de licitação na modalidade **leilão** na forma presencial para alienação de bens imóveis de propriedade do Município, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal, conforme discriminação constante no item 1 deste edital.

O leilão, do tipo MAIOR LANCE, será realizado às 10h00min do dia **10 de outubro de 2023**, na Rua Dom Luis Colussi, 411, Centro, na Câmara Municipal de Vereadores do Município de Monte Belo do Sul, para venda dos seguintes bens imóveis:

1 – DO OBJETO E VALOR MÍNIMO:

Lote	Descrição	Valor da avaliação em R\$
01	Matrícula nº 6.061 - Um terreno localizado na zona rural, com área superficial de 442,00 m², da Linha Leopoldina, distrito de Monte Belo do Sul.	130.000,00
02	Matrícula nº 34.135 - Área de 1.190,25m², sem benfeitorias sendo parte do lote rural nº 35, da linha 2ª seção do Rio das Antas, deste Município de Monte Belo do Sul (Linha Santa Barbara).	80.000,00
03	Certidão, transcrição nº 12.690 , fls 224 do livro 3-0 -Imóvel em São Marcos, lote rural nº 14, da linha Argemiro, com uma área de 500 m².	25.000,00
04	Imóvel terreno e prédio (Linha São Pedro).	150.000,00
05	Matrícula nº 33.890 - Um terreno urbano, lote 08 com área de 1.447,25m², sem benfeitorias, não situado em quarteirão delimitado por Ruas, distando 56,00m da esquina formada pelas Ruas Dante Macari e Jane Panizzi, Monte Belo do Sul/RS, livro nº 2 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS.	390.000,00
06	Matrícula nº 33.891 - Um terreno urbano, lote 09, com área de 345,00m², sem benfeitorias, não situado em quarteirão delimitado por Ruas, distando pelo alinhamento da Rua Jane Panizzi e Dante Macari, Monte Belo do Sul/RS, livro nº 2 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS.	90.000,00
07	Matrícula nº 33.889 - Um terreno urbano, lote 07, com área de	190.000,00

	705,25m ² , sem benfeitorias, não situado em quarteirão delimitado por Ruas, distando 43,00m da esquina formada pelas Ruas Dante Macari e Jane Panizzi, Monte Belo do Sul/RS, livro nº 2 do registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS.	
08	Matrícula nº 33.793 - Um terreno urbano, lote 15, com área de 395,20m ² , sem benfeitorias, não situado em quarteirão delimitado por Ruas, distando 95,00m da esquina formada pelas Ruas Jane Panizzi e Henrique Cristófoli, Monte Belo do Sul/RS, livro nº 2 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS.	105.000,00
09	Matrícula nº 31.507 – Área de 850,00m ² , com um prédio de alvenaria com porão, com aproximadamente 100,00m ² , sendo parte do lote rural nº 08, da Linha Fernandes Lima, deste Município de Monte Belo do Sul, livro nº 2 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS.	180.000,00

2 – PROCEDIMENTOS GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

2.1 – Os bens imóveis, objeto do Leilão, estarão expostos para visita pública no endereço constante na Matrícula do Imóvel constante neste edital, mediante agendamento com a administração pública. Maiores informações na Prefeitura Municipal de Monte Belo do Sul ou pessoalmente no horário de expediente referido neste item ou através do fone (54) 3457-2050, ou, então, com o Leiloeiro Leandro Ferronato, pelos fones (54) 3313-6708 / (54) 3313-0232 ou, pessoalmente, na Av. Brasil Leste, 1815, Bairro Petrópolis em Passo Fundo/RS, ou no site “www.ferronatoleiloes.com.br” ou por solicitação através de e-mail no endereço “leandro@annex.com.br”.

2.2 – 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 a Prefeitura Municipal o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, até a data e horário do Leilão por intermédio do Leiloeiro, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

2.3 – Ao ofertar o lance, o interessado estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério da Prefeitura Municipal, noticiadas por meio do site do Leiloeiro que estiver realizando o Leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

2.4 – Os interessados, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eireli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da

Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o Vendedor poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

2.5 – As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

3 – O LEILÃO, AS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E O PAGAMENTO

3.1 – Não poderão participar do presente processo licitatório as pessoas vinculadas aos Poderes Executivo e Legislativo do Município de Monte Belo do Sul, inclusive das Administrações Indireta, bem como seus parentes afins.

3.3 – O lance visando à arrematação dos bens imóveis deste Leilão será oferecido verbalmente, através de gestos, na data e hora estabelecidos neste Edital, em moeda corrente nacional (real).

3.4 – Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

3.5 – O pagamento dos bens imóveis a Prefeitura será à vista, bem como a comissão do Leiloeiro, mas somente quando quitado a Prefeitura irá transferir o imóvel para o arrematante. As despesas para transferência dos bens imóveis, será por conta do arrematante (ITBI e outras taxas, perante o Cartório). Só serão considerados os lances de valor igual ou superior ao da avaliação atribuída ao bem, não sendo considerados válidos os demais. Será vencedor quem ofertar a proposta mais vantajosa (maior lance). Antes de declarar vencedor o participante do maior lance oferecido, o Leiloeiro contará compassadamente até três, a fim de constatar a inexistência de outra oferta.

3.6 – A Prefeitura Municipal terá um prazo de 40 dias após se concretizar o pagamento para fazer a transferência ao Arrematante. O Arrematante/Comprador após a lavratura da escritura deverá, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da referida lavratura, apresentar a matrícula do imóvel constando o registro da escritura/instrumento de venda e compra, sob pena de aplicação de multa de 1% (um por cento) ao mês, tomando por base o valor do imóvel. Referida multa será dispensada caso seja apresentada justificativa impeditiva do registro e mediante anuência do Vendedor, dentro do prazo acima fixado.

3.7 – Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

3.8 – Todos os débitos pendentes do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou

acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador. Os valores não indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores e órgãos competentes da aquisição, não podendo posteriormente requerer da Prefeitura.

3.9 – Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise constante no item 3.10 acima.

3.10 – A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Vendedor de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

3.11– O arrematante pagará à vista, em Ted, Depósito Bancário, Cheque, Pix ou Dinheiro, no ato do leilão, o valor total do(s) bem(ns) que arrematar. O bem que for pago em cheque será liberado somente após a compensação do mesmo; o que for pago em Ted ou dinheiro será liberado na hora.

Dados da Prefeitura para Depósito ou Ted:

Prefeitura Municipal de Monte Belo do Sul
CNPJ nº 91.987.669/0001-74
Banco: Banco do Brasil
Agência: 3.906-3
Conta: 5885-8
Banco: 001

Dados do Leiloeiro para Depósito, Pix ou Ted:

Leandro Ferronato
CPF: 486.066.340-34 (Pix)
Banco: Bradesco
Agência: 3153
Conta: 228.600-9
Banco: 237

3.12– Em caso de desistência do arrematante em relação à aquisição feita, assim considerada, também a devolução de cheque representativo do pagamento, sem justo motivo, o mesmo incidirá em multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do bem arrematado, em favor do Município de Monte Belo do Sul, além do dever de efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro.

Tendo havido pagamento de parte em dinheiro, poderá haver a retenção do valor, até o limite das obrigações do arrematante, geradas pela desistência do arrematante. Não assiste ao arrematante o direito de desistência. O arrematante estará sujeito as penalidades indicadas na Lei 14.133/2021 e alterações posteriores. Ainda, aos arrematantes faltosos serão aplicadas as penalidades da lei, que prevê, em caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, além da perda da comissão do leiloeiro, bem como do sinal, conforme o Art. 39 do Decreto 21.981/32.

3.13 – O Leilão Público lançado por este Edital será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial Leandro Ferronato, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 127/96, designado pela Prefeitura Municipal, nos termos do contrato firmado, nº 033/2023, ao qual o arrematante deverá pagar comissão **de 6% (seis por cento), para bens Imóveis**, sobre o valor do(s) bem(ns) adquirido(s).

3.14 – De acordo com o art. 358 do Código Penal; “Todo aquele que impedir, perturbar, ou fraudar a arrematação; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio ilícito ou de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará incurso na pena de detenção de (02) meses a (01) ano, ou multa, além de pena a violência.”

4 – DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – O bem será transferido ao arrematante no ato da integralização do pagamento ao Município e da comissão do Leiloeiro, acompanhado da respectiva nota do Leiloeiro. Posteriormente será encaminhado via correio a Ata de Leilão, Edital publicado no jornal, ressalvado à Administração o direito à prévia compensação de cheques dados em pagamento, e só após tal fato, efetuar a tradição do objeto.

4.2 – Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.3 – Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante/Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

4.4 – O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes 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 ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5 – Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério da Prefeitura Municipal, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance. A aprovação da venda será condicionada a análise da Prefeitura.

5 – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF

5.1 – 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.

5.2 – 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.

5.3 – O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do revisto 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.

5.4 – Fica eleito o Foro da Comarca de Bento Gonçalves/RS para dirimir as questões oriundas da presente licitação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTE BELO DO SUL.

Monte Belo do Sul, 30 de agosto de 2023.

Adenir José Dallé
Prefeito Municipal