

EDITAL DE VENDA EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVA (PARTICULAR)

VENDA DE DIREITOS E AÇÕES SOBRE IMÓVEL FINANCIADO

EDITAL Nº 03/2026

JANDERSON DIAS GARCIA, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na **JUCISRS nº 464**, devidamente autorizado pelo **COMITENTE VENDEDOR**, torna público que realizará **VENDA EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVA (PARTICULAR)**, por meio de **LEILÃO**, destinada **EXCLUSIVAMENTE À ALIENAÇÃO DE DIREITOS E AÇÕES**, de natureza pessoal, obrigacional e possessória, incidentes sobre imóvel financiado, nos termos e condições abaixo descritos.

1 – DA DATA, HORÁRIO E MODALIDADE

- **DATA:** 26 de janeiro de 2026
- **HORÁRIO:** 10h00
- **PRAÇA:** ÚNICA
- **MODALIDADE:** Extrajudicial – Administrativa – Particular
- **FORMA:** Somente eletrônico – www.plusleiloes.lel.br
- **PAGAMENTO:** Somente à vista
- **ESTADO:** **DESOCUPADO**

2 – DA NATUREZA JURÍDICA DA VENDA

O presente edital **NÃO TEM POR OBJETO A TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, mas exclusivamente a **VENDA DOS DIREITOS E AÇÕES** detidos pelo Comitente Vendedor, oriundos de contrato de financiamento imobiliário.

A propriedade plena do imóvel **permanece registrada em nome da instituição financeira**, em razão da existência de **alienação fiduciária**, até a quitação integral do contrato.

3 – DO LEILÃO

O presente leilão é regido pelo **Decreto nº 21.981/32**, com as alterações do **Decreto nº 22.427/33**, bem como pelas disposições deste edital, sendo realizado na modalidade **eletrônica**, mediante recebimento de lances pelo site indicado.



Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas com CPF ou CNPJ regulares. Menores somente poderão participar se legalmente emancipados ou representados.

O cadastro no site é obrigatório, sendo o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas, inclusive quanto à origem lícita dos recursos.

4 – DO OBJETO

Venda dos **DIREITOS E AÇÕES** incidentes sobre o imóvel localizado em:

**ALVORADA/RS – BAIRRO: JARDIM APARECIDA – 200m da Av. Frederico Dohl
Rua Landel de Moura 133, CEP 94.853-320**

Imóvel consistente em **uma casa residencial de 91,30m³ de 3 dormitórios, cozinha, 1 banheiro social, área de serviço, área gourmet com churrasqueira à carvão e bancadas de granito, duas vagas descobertas de garagem privativa, aos fundos um pergolado de madeira com piscina e motor**, com todas as suas acessões, benfeitorias e dependências, conforme matrícula(s) imobiliária competente.

5 – DOS VALORES

- **Valor mínimo para aquisição dos direitos e ações (tomar posse):**
👉 R\$ 125.000,00
- **Saldo aproximado do financiamento – Banco CAIXA ECONOMICA FEDERAL:**
👉 R\$ 309.000,00, com parcelas atuais aproximadas de R\$ 2.200,00, pela tabela PRICE.
- **Avaliação estimada de mercado (valor referencial):**
👉 R\$ 680.000,00

O ARREMATANTE declara ciência inequívoca de que **o valor da arrematação não quita o financiamento**, que o mesmo deverá seguir pagando o financiamento ou transferir para seu nome se assim desejar.

6 – DO FINANCIAMENTO EXISTENTE

O imóvel encontra-se financiado junto ao **Banco CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, sob o regime tabela **PRICE**, com parcelas fixas que o arrematante se obriga a pagar no tempo e forma aqui pactuado de acordo com a tabela de projeção do financiamento bancário em anexo no site deste leiloeiro.



7 – DA POSSE, MOBILIAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

O imóvel encontra-se **SEMI MOBILIADO**, sendo vendido com a seguinte **MOBILIA**: A casa será entregue semi mobiliada, ou seja, com box de vidro incolor no banheiro, balcão de mdp no banheiro, com pia de granito e móvel sob medida na cozinha, torneira de metal. A área gourmet será entregue com pia de granito e balcão de granito, churrasqueira a carvão com acabamento em inox.

Fica expressamente consignado que o imóvel se encontra **DESOCUPADO**, possibilitando **POSSE IMEDIATA** ao ARREMATANTE após o pagamento e assinatura da minuta de compra e venda.

As visitas podem ser agendadas direto pelo telefone: (48) 99101.6425 com Assessoria do Sr. Leiloeiro.

8 – DA VAGA DE GARAGEM

A vaga de garagem é descoberta e possibilita ao longo do corredor, o estacionamento de 2 ou mais veículos. Há portão de ferro com motor e controle remoto.

9 – DAS MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS

O imóvel se encontra devidamente registrado no Registro de Imóveis de Alvorada/RS sob o número **4.304**.

10 – DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE:

- O pagamento das parcelas vincendas do financiamento de acordo com a tabela em anexo no site do leiloeiro – BANCO CEF;
- Tributos, taxas, condomínio, seguros e encargos;
- **IPTU 2026 POR CONTA DO ARREMATANTE.**
- Regularizações, reformas e benfeitorias;
- Custos cartorários, administrativos e jurídicos;
- Negociação direta com a instituição financeira, se necessário para quitação etc;
- Assunção integral dos riscos do negócio.



11 – DA FORMA DA VENDA

A venda é realizada **AD CORPUS**, em caráter **IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL**, não sendo admitido arrependimento.

12 – DO PAGAMENTO E COMISSÃO

Pagamento **à vista**, em até **24 horas** após a arrematação diretamente na conta do Sr. LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL abaixo designado:

Comissão do Leiloeiro: **5%**, paga à parte.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

À vista: pagamento integral em até **24 horas** após a arrematação na conta do leiloeiro público oficial abaixo informada.

Sobre o valor arrematado incidirá **comissão do Leiloeiro de 5%**, paga de imediato na conta:

Banco Itaú	341
Agência	6243
Conta Corrente	0050375-9
PIX:	036.412.302-84
Favorecido:	JANDERSON DIAS GARCIA

O contrato de compra e venda com termo de quitação, ou a escritura pública, somente serão emitidos após confirmação da quitação da arrematação e da comissão.

DO FINANCIAMENTO:

1. Para o uso de financiamento bancário o interessado deverá quitar obrigatoriamente o valor de R\$125.000,00 à vista e o saldo bancário poderá financiar. Será permitido uso de FGTS, consórcios ou cartas de crédito de qualquer natureza.

2. A POSSE somente será entregue quando da assinatura do mútuo com a instituição bancária.

3. Caso o interessado opte por continuar pagando em nome do vendedor, este assinará contrato de promessa de compra e venda momento este que também lhe será fornecido uma procuração de plenos poderes e representação para em nome do vendedor atuar perante a CAIXA em relação ao financiamento, prefeitura municipal e



registro de imóveis. Neste caso, com a entrada quitada, 5% do Leiloeiro quitados e contrato de compra e venda assinado, lhe será emitido na posse.

13 – DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO

Em caso de desistência, o ARREMATANTE perderá **20% do valor do lance**, além da comissão do Leiloeiro.

14 – DAS DESPESAS E EXIGÊNCIAS LEGAIS

Todas as despesas de transferência, impostos, registros, COAF, BACEN, ITBI, certidões e demais encargos correrão por conta do ARREMATANTE.

15 – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. A participação implica aceitação integral do edital. O não pagamento ensejará multa, protesto e bloqueio cadastral.
2. A Comitente poderá revogar, adiar ou anular o leilão, total ou parcialmente, desde que devolva os valores pagos, quando comprovado

16 – DO FORO


Fica eleito o foro da comarca do local do imóvel.


Viamão/RS, 26 de dezembro de 2025.

JANDERSON DIAS GARCIA

Leiloeiro Público Oficial – JUCISRS nº 464

Rua Bento Gonçalves, 708 sala 711, Centro – Viamão/RS

 (48) 99101-6425

 jamd997@gmail.com

Agendamento de visitas:

(48) 99101-6425 – Assessor do Leiloeiro: Dr. Thiago Barros

