

## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 002/2026

Retificado

### ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA: Dia 14/07/2026, às 9h (horário de Brasília)

LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA (sítio eletrônico): [www.simonleiloes.com.br](http://www.simonleiloes.com.br)

Torna-se público que o CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 2ª REGIÃO - CREF2/RS, inscrito no CNPJ sob nº 03.566.870/0001-10, com sede na Rua Coronel Genuíno 421 conjunto 401, Bairro Centro Histórico, na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado pelo seu Presidente, Alessandro de Azambuja Gamboa, nomeado em Reunião de Plenária do CREF2/RS, de 14 de dezembro de 2024, publicada no DOU Seção 3, nº 243, p. 220, de 18 de dezembro de 2024, portador do registro profissional CREF 001534-G/RS, doravante denominado VENDEDOR, realizará licitação na modalidade LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, com o critério de julgamento por MAIOR LANCE POR ITEM, para venda dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo I deste Edital, na situação jurídica e no estado de conservação em que se encontram, sob a responsabilidade do Leiloeiro Público Oficial ELTON LUIZ SIMON, matriculado perante a JUCISRS sob nº 481, com sede na Rua Osvaldo Aranha, 659, Centro, Pato Branco/PR, telefone (46) 3225-2268, conforme contrato de prestação de serviços CON 2026/007.

Esta licitação será regida pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, pelo Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, e pelas demais normas da legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos, observando-se as subdivisões subsequentes na forma de itens que compõem este instrumento.

O Edital poderá ser consultado pelos interessados nos sítios eletrônicos: [www.simonleiloes.com.br](http://www.simonleiloes.com.br), ou no sítio [www.crefrs.org.br](http://www.crefrs.org.br).

O leilão eletrônico será realizado mediante cadastramento prévio dos interessados no sistema indicado no sítio eletrônico [simonleiloes.com.br](http://simonleiloes.com.br), a partir das 9h (nove horas) do dia 11 de junho de 2026 até o dia 14 de julho de 2026.

#### 1 DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente leilão a alienação dos imóveis descritos abaixo e caracterizados no Anexo I deste Edital.

Lote	Descrição do Imóvel / Matrícula	Valor de Avaliação / Lance Inicial
1	<b>Sala comercial nº 404 do Centro Profissional Massolini de Fiori</b> , situada na <b>Rua José do Patrocínio nº 721, Porto Alegre/RS</b> , localizada no terceiro pavimento (quarto andar de fundos), com <b>área privativa de 53,94 m², área real total de 65,63 m², área real de uso comum de 11,69 m²</b> . O imóvel será alienado <i>ad corpus</i> , no estado material e situação jurídica em que se encontra.  <b>Matrícula: nº 14.612, do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.</b>	<b>R\$ 60.000,00</b>
2	<b>Imóvel urbano localizado na Rua Luzitana nº 933 e 937, Bairro Higienópolis, Porto Alegre/RS</b> , constituído por terreno e edificação comercial em alvenaria com <b>635,58 m² de área construída</b> , composta por cinco pavimentos.  <b>Matrícula: nº 71.923, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS.</b>	<b>R\$ 2.300.000,00</b>

3	<b>Prédio comercial localizado na Rua Dr. Salvador França nº 1277 e 1273, Porto Alegre/RS</b> , edificado sobre terreno de formato retangular, medindo <b>13,20 metros de frente</b> , ao alinhamento projetado da Rua Dr. Salvador França, por <b>31,38 metros de extensão da frente aos fundos</b> , em ambos os lados, e <b>13,20 metros de largura nos fundos</b> .  <b>Matrícula: nº 105.954, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre/RS.</b>	<b>R\$ 2.460.000,00</b>
---	--	-------------------------

1.1.1 Os imóveis serão vendidos "ad corpus", nas condições, no estado material e na situação jurídica em que se encontram, com as respectivas descrições constantes no Anexo I deste Edital.

1.2 As descrições dos imóveis constantes deste edital foram extraídas dos documentos disponíveis, especialmente matrícula, avaliação, laudo, certidões e/ou documentos fornecidos pelo Vendedor, cabendo aos interessados a análise prévia e integral da documentação.

1.2.1 As fotos, vídeos, imagens, mapas e demais materiais de divulgação são meramente ilustrativos, não servindo como parâmetro exclusivo para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar a decisão de oferta de lances.

1.2.2 Caracterizam-se como meramente enunciativas as referências às dimensões dos imóveis, constante da respectiva matrícula do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas nos imóveis não acarretarão nenhum ônus de responsabilidade para o Vendedor ou para o Leiloeiro, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

1.3 Correrão por conta do adquirente todas as despesas cartorárias, incluindo-se, custas e emolumentos, imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, dentre outras despesas pertinentes e necessárias.

1.3.1 As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão do adquirente na posse, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do adquirente.

1.4 Os imóveis serão ofertados e vendidos individualmente, correspondendo cada imóvel a um Lote para fins de adjudicação, na ordem estabelecida no Anexo I deste Edital, facultando-se ao interessado a participação em quantos itens forem de seu interesse, observadas as regras de cadastro, habilitação e participação.

1.5 O interessado declara ter pleno conhecimento do presente Edital, sendo de sua responsabilidade a vistoria prévia dos imóveis e a análise de toda a documentação disponível, isentando o Vendedor e o Leiloeiro por vícios, restrições, ônus ou situações que poderiam ser identificados mediante diligência prévia, observada a legislação aplicável.

## 2 PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1 O valor mínimo de aquisição exigido para cada Lote (conforme o critério de adjudicação definido no Anexo I deste Edital).

2.2 Poderá o licitante vencedor optar pelo pagamento à vista ou parcelado, na forma definida neste Edital.

2.3 Em ambas as opções de pagamento (à vista ou parcelado), o licitante vencedor deverá efetuar o pagamento de sinal correspondente ao percentual de 30% (trinta por cento) incidente sobre o valor da oferta vencedora em 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data de sua convocação, conforme dispõe o item 6.1, além da diretamente ao Leiloeiro Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da venda de cada imóvel arrematado.

2.4 O licitante vencedor poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora, devendo apresentar, na etapa de que trata o item 6.1 deste Edital, declaração elaborada de acordo com os modelos do Anexo II, conforme a opção exercida.

2.4.1 O pagamento à vista do saldo remanescente do preço da oferta vencedora será feito em parcela única, na data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.



2.4.1.1 É admitido o pagamento à vista mediante alienação fiduciária da propriedade, hipótese em que os interessados deverão dirigir-se ao agente financeiro de sua escolha para inteirarem-se das condições e providências necessárias, antes da apresentação de proposta nesta licitação.

2.4.1.2 Feita a opção pelo pagamento à vista mediante alienação fiduciária, será exigido do licitante vencedor o pagamento complementar do valor adimplido a título de sinal correspondente a 10% (dez por cento) do valor ofertado vencedor, totalizando 40% de sinal para esta modalidade de compra.

2.4.1.3 No prazo de até 60 (sessenta) dias contados da publicação da homologação do certame, o licitante vencedor deverá informar ao CREF2/RS se houve a celebração de contrato de alienação fiduciária com a instituição financeira de sua preferência. Em caso positivo, o contrato e a escritura de venda e compra deverão ser averbados no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da informação, e o saldo remanescente do preço da oferta vencedora deverá ser pago no prazo de previsto no contrato de alienação fiduciária a ser firmado com a instituição financeira, contados da averbação no registro. Em caso negativo, deverá o licitante vencedor informar a forma pela qual pretende efetuar o pagamento e, sendo feita opção pelo pagamento parcelado, deverá indicar o número de parcelas, observado o limite máximo de 10 (dez) para o objeto que lhe foi adjudicado.

2.4.1.4 Na hipótese de pagamento à vista mediante alienação fiduciária da propriedade, o licitante vencedor estará obrigado ao pagamento da diferença do valor concedido de crédito pela instituição financeira, a fim de garantir o pagamento integral à vista do preço da oferta vencedora para o objeto que lhe foi adjudicado.

2.4.1.5 O não pagamento do saldo remanescente do preço da oferta vencedora no prazo estipulado no item 2.4.1.3 enseja a retomada do imóvel, conforme excerto de cláusula prevista na escritura de venda e compra e deste Edital.

2.4.1.6 Caso não seja celebrado o contrato de alienação fiduciária com instituição financeira, a respectiva falta de informação pelo licitante vencedor da forma pela qual o pagamento será efetuado enseja a perda do sinal e da comissão paga ao leiloeiro, bem como o retorno do objeto adjudicado em novo certame.

2.4.2 O pagamento parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora deverá ser feito com observância do número máximo de 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, fixado para cada Lote de imóveis (conforme o critério de adjudicação definido no item 1.4).

2.4.2.1 As parcelas mensais e consecutivas de que trata o item anterior serão contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal, corrigidas monetariamente sobre o saldo devedor, calculada com base na variação do IPCA/IBGE, ou na sua eventual extinção, outro indexador indicado pela Administração dentre os índices praticados no mercado.

2.4.2.2 A obrigação do pagamento das parcelas independe da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com Condição Resolutiva Expressa.

2.5 Excetuada a comissão devida ao Leiloeiro Oficial, todos os pagamentos previstos no presente leilão serão realizados mediante depósito bancário no Banco do Brasil S/A, Agência nº 3798-2, Conta Corrente nº 105800-2, em nome da Conselho Regional de Educação Física da 2ª Região, CNPJ nº 03.566.870/0001-10, ou mediante pagamento de boleto bancário a ser emitido pelo Banco do Brasil S/A ou seu sucessor.

2.5.1 Cópia da guia de depósito deverá ser enviada ao CREF2/RS por correio eletrônico ou entregue no endereço indicado no preâmbulo deste Edital, no prazo de 1 (um) dia útil após o respectivo vencimento.

2.5.2 Os pagamentos serão recebidos provisoriamente em até 1 (um) dia útil contado da data do recebimento da cópia da guia de depósito.

2.5.3 No termo de recebimento provisório deverá constar a data, o nome, o cargo, a assinatura e o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do servidor da CREF2/RS responsável pelo recebimento.

2.5.4 Constatadas irregularidades no depósito, o CREF2/RS poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

2.5.5 O recebimento definitivo dar-se-á no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o recebimento provisório, uma vez verificado que o(s) pagamento(s) está(ão) correto(s) à luz das condições previstas neste Edital, mediante Termo de Recebimento Definitivo, firmado pelo servidor responsável.

2.5.6 No caso de pagamento mediante boleto bancário, não se aplicam os itens 2.5.1 a 2.5.5 deste Edital.



2.6 A qualquer tempo poderá o comprador efetuar a liquidação antecipada do saldo devedor, que será calculado aplicando-se a correção monetária e juros que couberem até a data do pagamento, excluindo-se os juros que integram as parcelas vincendas.

2.6.1 O pagamento antecipado do saldo devedor também poderá ser realizado mediante alienação fiduciária da propriedade, hipótese em que o comprador deverá dirigir-se ao agente financeiro de sua escolha para inteirar-se das condições e providências necessárias.

2.6.2 Feita a opção pela liquidação antecipada do saldo devedor mediante alienação fiduciária, o comprador deverá averbar o contrato de alienação fiduciária e a escritura de venda e compra no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da informação ao CREF2/RS de que pretende efetivar a medida, e proceder ao pagamento dos valores do saldo devedor no prazo estipulado no contrato de alienação fiduciária a ser firmado com a instituição financeira após a averbação no registro do imóvel.

2.7 A verificação e respectiva quitação dos pagamentos, inclusive quanto a eventual pagamento de parcelamento antecipado, caberão ao CREF2/RS.

2.8 Após a arrematação e por ocasião da convocação de que trata o item 6.1, e independentemente da opção pelo pagamento à vista ou em parcelas, o arrematante pagará à vista, no ato da arrematação ou no prazo indicado, não integrando o valor do lance ofertado e não havendo possibilidade de parcelamento, diretamente ao Leiloeiro Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da venda de cada imóvel arrematado.

### 3 DA VISTORIA E DA ANÁLISE PRÉVIA DOS IMÓVEIS

3.1 Os imóveis deste Edital poderão ser visitados pelos interessados mediante prévio agendamento.

3.1.1 A vistoria não é obrigatória para fins de participação da licitação, porém é recomendada. O interessado que deixar de vistoriar o imóvel ou de analisar a documentação disponível assumirá integralmente os riscos decorrentes de sua decisão, não podendo alegar desconhecimento posterior quanto às condições físicas, jurídicas, registrais, fiscais, ambientais, urbanísticas, condominiais ou ocupacionais do imóvel.

3.2 A partir da publicação deste Edital e até o 3º (terceiro) dia anterior à data da sessão pública, os interessados em visitar os imóveis deverão enviar e-mail para [joao.amaral@crefrs.org.br](mailto:joao.amaral@crefrs.org.br), manifestando o interesse, especificando a qual(is) imóvel(is) se refere, e indicando o nome, documento de identidade e telefone de quem comparecerá na visita.

3.3 Serão disponibilizados datas e horários para a visita aos interessados que manifestarem interesse, sendo o agendamento rigorosamente observado, uma vez que sua renovação dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

3.4 A visita tem como objetivo permitir aos interessados verificar localmente as informações que julgarem necessárias para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, inclusive no que concerne a quaisquer vícios que o imóvel possa ter, não cabendo à Administração nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita.

3.5 A não realização da visita em razão da impossibilidade de o interessado comparecer nos dias e horários agendados, ou em virtude de qualquer outro motivo, não acarretará nenhum prejuízo à realização da licitação.

3.6 Eventuais despesas de vistoria, deslocamento, análise técnica, consultas cartorárias, obtenção de certidões ou contratação de profissionais serão de responsabilidade exclusiva dos interessados.

### 4 CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1 Poderão participar do certame todos os interessados que preencherem as condições e requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável.

4.2 O licitante interessado em participar deste leilão deverá se cadastrar previamente no sistema indicado no sítio eletrônico [www.simonleiloes.com.br](http://www.simonleiloes.com.br), especificado no preâmbulo deste Edital, no prazo indicado na mesma disposição deste instrumento convocatório.



4.2.1 O cadastramento de que trata o item anterior será gratuito, destina-se à obtenção de login e senha para acesso ao sistema, e não constitui registro cadastral prévio.

4.2.2 O licitante é responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema, ou de sua desconexão.

4.3 O cadastramento implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como a submissão às demais obrigações legais dele decorrentes.

4.4 O interessado é responsável, civil e criminalmente, pela veracidade, autenticidade e atualização das informações e documentos apresentados.

4.5 Não poderão disputar este leilão:

4.5.1 quem não atender às condições deste Edital e de seus anexos;

4.5.2 pessoa física ou jurídica impedida de licitar e contratar ou declarada inidônea para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos da Lei nº 14.133/2021;

4.5.3 agentes públicos do CREF2/RS, inclusive conselheiros, empregados, membros da comissão, gestores e fiscais;

4.5.4 empresas controladoras, controladas ou coligadas, concorrendo entre si, quando aplicável;

4.5.5 pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

## **5 SESSÃO PÚBLICA, JULGAMENTO E RESULTADO**

5.1 O licitante interessado em participar deste leilão encaminhará, exclusivamente por meio do sistema eletrônico indicado no preâmbulo deste Edital, sua proposta inicial até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

5.2 A proposta inicial permanecerá aberta até a data e hora designadas para abertura da sessão pública.

5.3 Ao oferecer proposta, o licitante declara:

5.3.1 a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

5.3.2 o pleno conhecimento e a aceitação dos termos deste Edital;

5.3.3 a sua responsabilidade pelas transações que forem efetuadas naquele sistema, diretamente ou por intermédio de seu representante, reconhecidas como firmes e verdadeiras.

5.4 Após a publicação do edital, o procedimento será aberto pelo sistema, para envio de lances públicos e sucessivos.

5.4.1 A etapa de lances da sessão pública encerrará automaticamente na hora definida no preâmbulo do edital, sendo prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado no último minuto do período de duração da sessão pública.

5.4.2 A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de um minuto e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação.

5.4.3 Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem de classificação.

5.5 Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema.

5.6 O licitante somente poderá oferecer valor superior ao seu último lance registrado pelo sistema.

5.7 Encerrada a etapa de envio de lances, o leiloeiro oficial verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance, observado o preço mínimo de alienação.



5.7.1 O resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, que deverá ser anexada aos autos do processo de contratação.

5.8 Encerrado o procedimento, o CREF2/RS consultará os seguintes cadastros informativos oficiais, para verificação de eventual descumprimento das condições para contratação estabelecidas pela legislação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação:

a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - Ceis, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);

b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - Cnep, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>).

## 6 PAGAMENTO, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

6.1 O licitante vencedor será convocado para apresentar os documentos de comprovação dos seguintes requisitos, no prazo de 24 horas a contar da data de sua convocação:

- a) pessoa física: cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;
- b) empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;
- c) Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;
- d) sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal - SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- e) sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020;
- f) sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;
- g) filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;
- h) sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.
- i) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;
- j) Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- k) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- l) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943



- m) declaração elaborada de acordo com o modelo do Anexo II.1 ou do Anexo II.2, conforme a opção exercida pelo pagamento à vista ou parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora, respectivamente;
- n) comprovar o pagamento do sinal correspondente ao percentual fixado no item 2.3;
- o) comprovar o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial definida no item 2.8 deste Edital, seja a venda do imóvel procedida à vista ou parceladamente.

6.1.1 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

6.2 Caso sejam atendidos os requisitos do item 6.1, e não se verifique descumprimento das condições para a contratação, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto e homologação do procedimento, observado o disposto no artigo 71 da Lei nº 14.133, de 2021, assim que:

6.2.1 efetivado o pagamento à vista do saldo remanescente no prazo do item 2.4.1 deste Edital, caso o licitante vencedor tenha escolhido a opção de pagamento à vista sem alienação fiduciária da propriedade;

6.2.2 atendidos os requisitos do item 4, e efetuada a verificação do item 5.8, caso o licitante vencedor tenha escolhido a opção de pagamento à vista mediante alienação fiduciária da propriedade ou de pagamento parcelado.

## **7 DA FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS**

7.1 Optando o licitante vencedor pelo pagamento à vista, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, nos termos da minuta que integra o presente Edital como Anexo III, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do pagamento do sinal, salvo motivo de força maior, e ressalvada a hipótese de pagamento a vista mediante alienação fiduciária, prevista neste Edital.

7.2 Caso o licitante vencedor tenha optado pelo pagamento parcelado, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra com Condição Resolutiva Expressa, nos termos do modelo constante do Anexo III.2.

7.2.1 O documento deve ser firmado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data prevista para pagamento do sinal, sem prejuízo do pagamento das parcelas mensais.

7.2.2 A não formalização da Escritura Pública de Venda e Compra com Condição Resolutiva Expressa no prazo fixado no item acima implicará em desistência da aquisição, com perda do valor pago a título de sinal em favor do CREF2/RS, salvo motivo justificado a ser analisado pelo vendedor.

7.2.2.1 Na hipótese de retenção do sinal a que alude o item 7.2.2, o remanescente do montante pago pelo arrematante será restituído ao interessado descontando-se o sinal e sem incidência de juros ou de correção monetária, na forma indicada pelo CREF2/RS.

7.2.2.2 A restituição do saldo remanescente fica condicionada à devolução do imóvel, pelo arrematante ou por terceiro por este autorizado a estar na posse do imóvel, nas mesmas condições em que foi licitado.

7.3 A Escritura Pública de Venda e Compra será firmada com o licitante cujo nome constar da proposta vencedora, não sendo admitida, em hipótese alguma, sua substituição.

7.4 O Cartório responsável pela lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou da Escritura Pública de Venda e Compra com Condição Resolutiva Expressa, conforme o caso, será escolhido pelo adjudicatário. Lavrada a escritura, o arrematante deverá fornecer ao CREF2/RS uma cópia atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da escritura e, por conseguinte, a transferência da propriedade do imóvel para o seu nome.

7.5 Cabe ao adjudicatário arcar com todas as despesas (tributos em geral, inclusive ITBI; foros; laudêmos; taxas, custas; emolumentos etc.) e apresentar toda a documentação necessária (alvarás; certidões; escrituras, inclusive retiratificações; registros, averbações, desmembramentos etc.), inclusive a referente ao vendedor, à transferência do imóvel objeto deste certame licitatório.

7.6 O desfazimento ou a não celebração do negócio jurídico de venda e compra diante da inadimplência do arrematante ou do descumprimento de quaisquer outras obrigações autoriza ao CREF2/RS a adotar as medidas administrativas e judiciais necessárias à retomada do bem.



7.7 Sem prejuízo das sanções e penalidades cabíveis, caso o licitante vencedor não efetue o pagamento do sinal no prazo estipulado será considerado inadimplente, podendo o CREF2/RS convocar o segundo colocado para, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas da convocação, declarar se aceita pagar, nas mesmas condições, o preço oferecido pelo primeiro colocado. Na recusa do segundo, poderá ser convocado o terceiro e assim, sucessivamente, até o último. Se nenhum aceitar pagar o preço final ofertado pelo vencedor, o CREF2/RS, observando o valor mínimo estipulado, poderá efetuar nova convocação dos licitantes para negociação, na ordem de classificação. Frustrada a negociação, a licitação será considerada fracassada.

7.8 A posse do imóvel alienado só será transmitida ao arrematante mediante a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou da Escritura Pública de Venda e Compra com Condição Resolutiva Expressa, conforme o caso.

### **Da Condição Resolutiva Expressa**

7.9 A venda realizada mediante pagamento parcelado ficará subordinada à condição resolutiva expressa, considerando-se automaticamente resolvido o negócio jurídico em caso de inadimplemento do arrematante.

7.10 Constituem hipóteses de inadimplemento:

- a) o não pagamento do sinal;
- b) o não pagamento da comissão do leiloeiro;
- c) o não pagamento de qualquer parcela do saldo devedor;
- d) o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Edital, na escritura ou nos instrumentos decorrentes da arrematação.

7.11 Em caso de inadimplemento, poderá o CREF2/RS, a seu exclusivo critério:

- a) considerar resolvida a venda;
- b) reter total ou parcialmente os valores pagos, a título de multa, perdas e danos, despesas administrativas, custos de conservação, tributos, encargos e demais prejuízos decorrentes do inadimplemento;
- c) convocar os licitantes remanescentes, observada a ordem de classificação;
- d) promover novo leilão do imóvel;
- e) adotar as medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais cabíveis para cobrança dos valores devidos, retomada do imóvel, rescisão contratual e reparação de perdas e danos.

7.12 A comissão do leiloeiro permanecerá integralmente devida pelo arrematante, ainda que posteriormente ocorra desistência, inadimplemento, resolução ou rescisão da venda por sua culpa.

7.13 O inadimplemento poderá acarretar o bloqueio do cadastro do arrematante junto ao sistema do leiloeiro, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Edital e na legislação aplicável.

## **8 DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE**

8.1 O arrematante declara ter pleno conhecimento de que o imóvel é vendido no estado em que se encontra, assumindo integral responsabilidade por vistoria prévia, análise da matrícula e demais documentos, verificação de ocupação, regularização de áreas construídas, benfeitorias e averbações, aprovação de projetos, habite-se, alvarás e licenças, exigências do Registro de Imóveis, restrições ambientais, urbanísticas, administrativas e condominiais, pagamento de tributos, taxas, despesas e encargos de sua responsabilidade, bem como providências necessárias à transferência da propriedade.

8.2 Eventuais divergências de área, medidas, confrontações, estado de conservação, ocupação, benfeitorias, averbações ou regularização documental não autorizam, por si só, desistência, abatimento de preço, indenização ou anulação da arrematação, salvo hipótese legal ou disposição expressa em contrário.

8.3 O arrematante deverá providenciar a transferência do imóvel para seu nome no prazo estabelecido pelo vendedor/comitente, apresentando os comprovantes correspondentes quando solicitado.

## 9 SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1 O descumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante, especialmente quanto ao pagamento do sinal, do preço do imóvel, da comissão do leiloeiro e das parcelas ajustadas, sujeitará o infrator às penalidades previstas neste Edital, nos instrumentos decorrentes da arrematação e na legislação aplicável.

9.2 O inadimplemento do sinal dará ensejo à aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do sinal.

9.3 O inadimplemento do arrematante do saldo do valor da alienação na data agendada para a assinatura da escritura pública autoriza o CREF2/RS à retenção do pagamento do sinal adimplido. O arrematante perderá, igualmente, o pagamento realizado ao Leiloeiro Oficial a título de comissão.

9.4 No caso de pagamento parcelado, o atraso no pagamento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor não adimplido, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

9.4.1 Ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias corridos de atraso no pagamento de qualquer parcela, considerar-se-á configurada a inadimplência do adquirente, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, tornando-se imediatamente vencido e exigível o saldo devedor remanescente, que deverá ser pago em 30 (trinta) dias, sob pena de resolução contratual.

9.4.2 Caracterizada a inadimplência, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o montante total devido, sem prejuízo da perda do sinal adimplido.

9.4.3 Em todos os casos, o saldo devedor será acrescido de correção monetária pelo IPCA/IBGE, ou por índice oficial que venha a substituí-lo.

9.5 Aplicadas as sanções previstas nos itens 9.2 e 9.3, o CREF2/RS fica autorizado a utilizar o sinal para o seu pagamento, bem como dos demais encargos, independentemente de qualquer outra formalidade. A diferença, se houver, será cobrada administrativa ou judicialmente.

9.6 Sem prejuízo das multas acima especificadas, a pessoa física ou jurídica que praticar os atos previstos no artigo 155 da Lei nº 14.133, de 2021, ficará sujeita à aplicação das seguintes sanções:

9.7 advertência;

9.8 impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta;

9.9 declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos.

9.10 O CREF2/RS deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

9.11 As sanções são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

9.12 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021 que também sejam tipificados como atos lesivos à Administração Pública na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, observados os procedimentos e competências legalmente estabelecidos.

9.13 A aplicação das penalidades previstas neste capítulo não afasta o direito do CREF2/RS de promover a cobrança judicial dos valores devidos, a reparação integral dos danos sofridos e a adoção das demais medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais cabíveis.

## 10 DOS ESCLARECIMENTOS INICIAIS E ACOMPANHAMENTO DAS INFORMAÇÕES

10.1 A abertura da sessão pública e a realização do leilão serão conduzidas pelo leiloeiro designado, na data, horário e local eletrônico indicados neste edital.

10.2 Sem prejuízo das publicações necessárias, qualquer alteração, modificação, suspensão, prorrogação, retificação, comunicado ou informação referente a este edital será disponibilizada no site do vendedor/comitente,



no site [www.simonleiloes.com.br](http://www.simonleiloes.com.br), cabendo aos interessados acompanhar as informações publicadas, não podendo alegar desconhecimento.

10.3 Quaisquer indícios de acordo, combinação, manipulação, fraude, tentativa de afastar licitante, ajuste entre participantes, frustração da concorrência ou divisão artificial de lotes poderão ensejar a anulação, revogação ou invalidação do leilão, sem prejuízo das penalidades administrativas, civis e criminais cabíveis.

## **11 DA IMPUGNAÇÃO, PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E RECURSOS**

11.1 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade ou para solicitar esclarecimentos sobre seus termos, devendo o pedido ser protocolado até 3 (três) dias úteis antes da data fixada para a realização da sessão pública do leilão, nos termos do art. 164 da Lei nº 14.133, de 2021, quando aplicável.

11.2 As impugnações e os pedidos de esclarecimentos serão analisados pela autoridade competente, com apoio da comissão ou setor responsável e, se necessário, do leiloeiro, sendo as respostas disponibilizadas nos canais oficiais indicados neste edital.

11.3 Caberá recurso administrativo, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da intimação do ato ou da lavratura da ata da sessão pública, contra o julgamento das propostas e declaração do vencedor, anulação ou revogação do leilão, aplicação de sanções administrativas ou outros atos praticados no curso do certame que afetem direitos ou interesses dos licitantes, observada a Lei nº 14.133, de 2021.

11.3.1 O recurso deverá ser apresentado de forma eletrônica, no sistema ou e-mail indicado pelo vendedor/comitente ou pelo leiloeiro, devidamente fundamentado, sendo vedada a apresentação de recursos genéricos ou dissociados dos fundamentos do ato recorrido.

11.4 Recebido o recurso, será assegurado aos demais licitantes o prazo legal para apresentação de contrarrazões, quando cabível, e a decisão será proferida pela autoridade competente, com a devida motivação.

11.5 O recurso terá efeito suspensivo automático exclusivamente quanto ao ato recorrido, nos termos do art. 165, § 1º, da Lei nº 14.133, de 2021, até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

11.6 A autoridade competente decidirá o recurso no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado do encerramento do prazo para apresentação das contrarrazões, podendo, se entender necessário, solicitar manifestação técnica ou jurídica prévia.

11.7 A decisão que julgar o recurso será motivada e publicada no sítio eletrônico oficial do CREF2/RS, passando a integrar o processo administrativo do leilão.

11.8 O acolhimento do recurso implicará a invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados, preservando-se os demais atos do procedimento, nos termos da legislação aplicável.

11.9 Os autos do processo administrativo permanecerão com vista franqueada aos interessados nos canais oficiais indicados pelo vendedor/comitente, quando aplicável.

## **12 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

12.1 Todas as referências de tempo no edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília/DF.

12.2 As normas disciplinadoras do leilão serão interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse público ou do vendedor/comitente, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança jurídica.

12.3 O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios aplicáveis e o interesse do procedimento.

12.4 O leiloeiro atua como mandatário/intermediador da venda, cabendo ao vendedor/comitente a responsabilidade pelas informações e documentos relativos ao imóvel, salvo quanto aos atos próprios de condução do leilão.



12.5 O vendedor/comitente poderá revogar o leilão por razões de interesse público ou conveniência, anulá-lo por ilegalidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como prorrogar a data e/ou horário da sessão, sem que caiba aos interessados direito a indenização, salvo hipótese legal.

12.6 Na hipótese de anulação do certame por motivo não imputável ao arrematante, os valores pagos deverão ser restituídos na forma definida pelo vendedor/comitente e pela legislação aplicável.

12.7 Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerão as disposições deste Edital, salvo retificação formal posterior.

12.8 O edital e seus anexos estarão disponíveis no site [www.simonleiloes.com.br](http://www.simonleiloes.com.br) e no site do vendedor/comitente ([www.crefrs.org.br](http://www.crefrs.org.br)), sem prejuízo de outros canais oficiais de publicidade.

12.9 Integram este edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

12.9.1 Anexo I - Relação de Bens Imóveis a Serem Leiloados;

12.9.2 Anexo II – Modelo de Declarações:

a) Anexo II.1 – Declaração para pagamento à vista;

b) Anexo II.2 – Declaração para pagamento parcelado.

12.9.3 Anexo III – Minutas das Escrituras Públicas:

a) Anexo III.1 – Minuta de Escritura Pública de Venda e Compra à Vista;

b) Anexo III.2 – Minuta de Escritura Pública de Venda e Compra com Condição Resolutiva Expressa.

12.10 As dúvidas surgidas neste edital serão resolvidas pelo vendedor/comitente, com apoio do leiloeiro, observada a legislação aplicável.

12.11 A simples participação no leilão implica conhecimento e aceitação integral das condições previstas neste edital e no site do leiloeiro.

12.12 Informações adicionais poderão ser obtidas junto ao Leiloeiro Público Oficial Elton Luiz Simon, pelo site [www.simonleiloes.com.br](http://www.simonleiloes.com.br), telefone (46) 3225-2268, e-mail [contato@simonleiloes.com.br](mailto:contato@simonleiloes.com.br), ou pelos canais indicados no anúncio do leilão.

12.13 Fica eleito o Foro da Justiça Federal da 4ª Região, Seção Judiciária de Porto Alegre/RS para dirimir os litígios que decorrerem deste edital e seus anexos, ressalvadas as hipóteses de competência absoluta.

Porto Alegre, 11 de junho de 2026.

**ALESSANDRO DE AZAMBUJA GAMBOA**  
Presidente CREF2/RS

**ELTON LUIZ SIMON**  
Leiloeiro Público Oficial

---

ANEXO I

**DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, AVALIAÇÕES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2026**

**LOTE 01 – IMÓVEL JOSÉ DO PATROCÍNIO**

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Sala nº 404 do Centro Profissional Massolini de Fiori, localizada no 4º pavimento (quarto andar), situada na Rua José do Patrocínio nº 721, Bairro Cidade Baixa, Porto Alegre/RS, com área privativa de 53,94 m<sup>2</sup>, área total de 65,63 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 11,69 m<sup>2</sup> e fração ideal correspondente a 0,066272 do terreno.

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 14.612, do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS.

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se desocupado e em bom estado de conservação, sendo vendido *ad corpus*, no estado material e situação jurídica em que se encontra.

O imóvel ingressou no patrimônio do CREF2/RS por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 07/04/2003.

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Conforme documentação disponível, não há restrições judiciais relacionadas ao imóvel.

e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO

R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

f) VALOR DO SINAL

Mínimo de 30% (trinta por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS

10 (dez) parcelas mensais.

**LOTE 02 – IMÓVEL LUZITANA**

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Imóvel localizado na Rua Luzitana nº 933 e 937, Bairro Higienópolis, Porto Alegre/RS, constituído por terreno sobre o qual foi edificada construção residencial em alvenaria com aproximadamente 635,58 m<sup>2</sup>, distribuída em cinco pavimentos.

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 71.923, do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS.

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se desocupado e será vendido *ad corpus*, no estado material e situação jurídica em que se encontra.

O imóvel ingressou no patrimônio do CREF2/RS por Escritura Pública de Compra e Venda registrada em 25/03/2014.

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Conforme documentação disponível, não há restrições judiciais relacionadas ao imóvel.

e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO

R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais).

f) VALOR DO SINAL

Mínimo de 30% (trinta por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS

10 (dez) parcelas mensais.

**LOTE 03 – IMÓVEL SALVADOR FRANÇA**

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Terreno urbano situado na Rua Dr. Salvador França nº 1277 e 1273, Bairro Jardim Botânico, Porto Alegre/RS, com área de 413m<sup>2</sup>, de formato retangular, medindo aproximadamente 13,20 metros de frente por **31,38** metros de extensão, confrontando-se com imóveis vizinhos conforme descrição constante da matrícula.

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 105.954, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre/RS.

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se desocupado e será vendido *ad corpus*, no estado material e situação jurídica em que se encontra.

O imóvel ingressou no patrimônio do CREF2/RS por Escritura Pública de Compra e Venda registrada em 29/11/2024.

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Conforme documentação disponível, não há restrições judiciais relacionadas ao imóvel.



---

e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO  
R\$ 2.460.000,00 (dois milhões e quatrocentos e sessenta mil reais).

f) VALOR DO SINAL  
Mínimo de 30% (trinta por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS  
10 (dez) parcelas mensais.



ANEXO II

MODELOS DE DECLARAÇÕES

ANEXO II.1

DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA (SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OU MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2026

AO CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 2ª REGIÃO – CREF2/RS,

Venho (Vimos), pela presente, **OPTAR** pelo pagamento à vista, *[sem alienação fiduciária OU mediante alienação fiduciária]*, da oferta vencedora de compra do imóvel do item nº XX, conforme o Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)

Sinal: R\$.....(.....)

Qualificação:

NOME/RAZÃO SOCIAL:

RG:

CPF/CNPJ:

REPRESENTANTE LEGAL:

CARGO:

ENDEREÇO:

CIDADE:

ESTADO:

CEP:

TELEFONES (residencial e/ou comercial):

CELULARES:

E-MAILS:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

Cidade/UF, data.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do proponente)

ANEXO II.2

DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO PARCELADO

LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2026

AO CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 2ª REGIÃO – CREF2/RS,

Venho (Vimos), pelo presente, **OPTAR** pelo pagamento parcelado da oferta vencedora de compra do imóvel do item nº XX, conforme Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

**Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)**

**Sinal: R\$.....(.....)**

**Saldo remanescente: R\$.....(.....)**

- Sinal: \_\_\_\_% sobre o valor da oferta vencedora, correspondente a R\$.....(..... reais), que deverá ser depositado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da convocação, conforme Edital.
- Saldo remanescente de \_\_% (\_\_ por cento) do valor da oferta vencedora, correspondente a R\$.....(..... reais), em até \_\_ (\_\_\_\_) parcelas mensais e consecutivas, contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal, todas acrescidas de juros de correção monetária, pelo IPCA/IBGE, ou na sua eventual extinção, outro indexador indicado pelo CREF2/RS dentre os índices praticados no mercado, nos termos do Edital.

Qualificação:

NOME/RAZÃO SOCIAL:

RG:

CPF/CNPJ:

REPRESENTANTE LEGAL:

CARGO:

ENDEREÇO:

CIDADE:

ESTADO:

CEP:

TELEFONES (residencial e/ou comercial):

CELULARES:

E-MAILS:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

Cidade/UF, data.

\_\_\_\_\_  
(assinatura do proponente)

ANEXO III – MINUTAS DAS ESCRITURAS PÚBLICAS

ANEXO III.1

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA À VISTA

**LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2026**

SAIBAM quantos esta ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA virem que, aos ...dias do mês de .....de ....., nesta cidade de Porto Alegre/RS, Estado do Rio Grande do Sul, República Federativa do Brasil, neste ..... Tabelionato, perante mim, Tabelião ....., compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, de ora em diante designado OUTORGANTE-VEDEDORA, o CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 2ª REGIÃO-CREF2/RS, autarquia corporativa especial brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 03.566.870/0001-10, com sede na rua Coronel Genuíno nº 421, conjunto 401, bairro Centro, na cidade de Porto Alegre/RS, regendo-se por seu Regimento Interno do CREF2/RS, devidamente aprovado na resolução CREF2/RS nº 224/2024 em 05 de abril de 2024, o qual me foi apresentado e por cópia materializada fica aqui devidamente arquivada no Livro --- de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais sob número ----, neste ato apresentado por seu presidente ALESSANDRO DE AZAMBUJA GAMBOA, inscrito no CPF sob número \*\*\*\*, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº \*\*\*\*, expedida pelo\*\*\*\*, brasileiro, maior, profissional de Educação Física, solteiro, que declara, sob as penas da lei, viver em \*\*\*\*\*, residente e domiciliado na \*\*\*\*\*, nomeado nos termos da ata de eleição de diretoria 2025 - 2028 do dia 14 de dezembro de 2024, devidamente publicada no Diário Oficial da União - Seção 3 ISSN 1677-7069 nº 243, quarta-feira, 18 de dezembro de 2024, a qual me foi apresentada e por cópia materializada fica aqui devidamente arquivada no Livro --- de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais sob número -----; e, de outro lado de ora em diante designado **OUTORGADO-COMPRADOR** ..... Os presentes reconhecidos como os próprios entre si e por mim identificados pelos documentos referidos, do que dou fé. E, perante mim, Tabelião, pelas partes me foi dito o seguinte: I – Que a Outorgante-Vendedora é dona, senhora e legítima possuidora do imóvel: ....., que possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou hipotecas; II - Tendo apresentado o **OUTORGADO-COMPRADOR** proposta vencedora no LEILÃO PÚBLICO CREF2/RS nº 02/2026, a Outorgante-Vendedora vende ao **OUTORGADO-COMPRADOR** o imóvel aqui referido e descrito, pelo preço certo de R\$...... (.....), correspondente ao valor da proposta vencedora no Leilão retro referido, que é pago da seguinte forma: a) R\$...... (.....) a título de sinal e princípio de pagamento, já recebido pela **OUTORGANTE-VEDEDORA** na data de ...../...../.....; b) R\$......(.....), correspondente ao saldo remanescente já recebido em ...../...../....., dando a **OUTORGANTE-VEDEDORA** inteira e irrestrita quitação. III - Assim, a **OUTORGANTE-VEDEDORA**, por esta escritura, transmite ao **OUTORGADO-COMPRADOR** todo o domínio, posse, direito e titularidade de ações que tem e exerce sobre o imóvel, protestando fazê-la sempre boa, firme e valiosa. IV - Todos os ônus, de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel, deverão ser pagos pelo **OUTORGADO-COMPRADOR**. V – Que nesta data o **OUTORGADO-COMPRADOR** recebe a posse do imóvel, e declara ter conhecimento de sua situação jurídica e estado material, inclusive quanto a eventuais ocupações, autorizadas ou não, nada tendo a reclamar, cabendo-lhe inclusive promover ou prosseguir, nas ações competentes, bem como providenciar, também às suas expensas, a regularização registrária eventualmente necessária, inclusive cancelamento de ônus e averbação de edificações e outras benfeitorias acaso ainda não averbadas. VI - A presente venda é efetuada “ad corpus”, nos termos do disposto no artigo 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro. VII – Fica expressamente pactuado que a **OUTORGANTE-VEDEDORA** não responde pela evicção. VIII - Esta compra e venda está vinculada às disposições e obrigações, contidas no Edital de Leilão Público CREF2/RS nº 02/2026, do CREF2/RS, e na Lei Federal nº 14.133, de 01/04/21, com as alterações nela introduzidas. IX – Pelas partes é também ajustado o seguinte: a) - os imóveis objeto desta escritura estão perfeitamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus convencionais ou legais e fiscais, inclusive ações reais e pessoais reipersecutórias; b) - não existem ações ajuizadas que possam comprometer o negócio jurídico objeto da presente escritura.; c) cabe ao **OUTORGADO-COMPRADOR** o pagamento de todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas a presente escritura, ao ITBI, aos registros e averbações, à expedição de traslados e certidões, bem como a eventuais aditivos, rerratificações, custas, emolumentos, e quaisquer tributos; d) caberá ao **OUTORGADO-COMPRADOR** assumir todas as obrigações, encargos e ônus decorrentes das providências necessárias ao competente registro, inclusive efetuando as retificações eventualmente cabíveis, cabendo ao CREF2/RS colaborar nos atos que dependerem da sua atuação; e) fica autorizado o Serviço de Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações cabíveis. f) Pelo **OUTORGADO-COMPRADOR** me foi dito que

aceita a presente escritura em todos os seus termos, cláusulas e condições. E de como assim o disseram e outorgaram dou fé. Por me pedirem as partes lavrei a presente escritura, a qual, lida, estando conforme, aceitam e assinam.

## ANEXO III.2

### MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA

#### LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2026

SAIBAM quantos esta ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA virem que, no dia \_\_\_\_ (\_\_\_\_) do mês de .....do ano de dois mil e ..... (20....), nesta Cidade de Porto Alegre/RS, Estado do Rio Grande do Sul, República Federativa do Brasil, neste ..... Tabelionato, perante mim, Tabelião ....., compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, de ora em diante designado OUTORGANTE-VEDEDORA, o CONSELHO REGIONAL DE EDUCAÇÃO FÍSICA DA 2ª REGIÃO- CREF2/RS, autarquia corporativa especial brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 03.566.870/0001-10, com sede na rua Coronel Genuíno nº 421, conjunto 401, bairro Centro, na cidade de Porto Alegre/RS, regendo-se por seu Regimento Interno do CREF2/RS, devidamente aprovado na resolução CREF2/RS nº 224/2024 em 05 de abril de 2024, o qual me foi apresentado e por cópia materializada fica aqui devidamente arquivada no Livro --- de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais sob número ----, neste ato apresentado por seu presidente ALESSANDRO DE AZAMBUJA GAMBOA, inscrito no CPF sob número \*\*\*\*, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº \*\*\*\*\*, expedida pelo\*\*\*\*\*, brasileiro, maior, profissional de Educação Física, solteiro, que declara, sob as penas da lei, viver em \*\*\*\*\*, residente e domiciliado na \*\*\*\*\*, nomeado nos termos da ata de eleição de diretoria 2025 - 2028 do dia 14 de dezembro de 2024, devidamente publicada no Diário Oficial da União - Seção 3 ISSN 1677-7069 nº 243, quarta-feira, 18 de dezembro de 2024, a qual me foi apresentada e por cópia materializada fica aqui devidamente arquivada no Livro --- de Registro de Procurações e Autorizações Judiciais sob número -----; e, de outro lado de ora em diante designado **OUTORGADO-COMPRADOR** ..... Os presentes reconhecidos como os próprios entre si e por mim identificados pelos documentos referidos, do que dou fé. A seguir, pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, como vem representada, me foi dito o seguinte: - I - Que a Outorgante-Vendedora é dona, senhora e legítima possuidora do imóvel: ....., que possuindo o imóvel acima descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou hipotecas; II - Tendo apresentado o **OUTORGADO-COMPRADOR** proposta vencedora no LEILÃO PÚBLICO CREF2/RS nº 02/2026, a Outorgante-Vendedora vende ao **OUTORGADO-COMPRADOR** o imóvel aqui referido e descrito, pelo preço certo de R\$...... (.....), correspondente ao valor da proposta vencedora no Leilão retro referido, que é pago da seguinte forma: a) R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, pagos a título de sinal e princípio de pagamento, já recebidos pela OUTORGANTE-VEDEDORA em // \_\_\_\_; b) o saldo remanescente de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a ser pago em \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) parcelas mensais e consecutivas, contadas da data prevista para pagamento do sinal, corrigidas monetariamente pela variação do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, na forma prevista no Edital. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará o OUTORGADO-COMPRADOR à incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, sem prejuízo das demais penalidades e consequências previstas no Edital e nesta escritura. Desta forma, a OUTORGANTE-VEDEDORA, mediante o preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_\_ (), por conta do qual confessa e declara haver recebido do OUTORGADO-COMPRADOR a quantia de R\$ \_\_\_\_\_ (), correspondente ao sinal e princípio de pagamento referido na alínea "a" do item II, do que dá plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação, sendo o saldo remanescente de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) representado pelas parcelas mencionadas na alínea "b" do mesmo item, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vende ao OUTORGADO-COMPRADOR o imóvel acima descrito, transferindo-lhe, desde esta data, toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre ele exercia, obrigando-se por si, seus sucessores e eventuais representantes, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa. III - Pelas partes me foi dito que a presente venda é celebrada sob CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, nos termos dos artigos 127, 128, 474 e 475 do Código Civil, permanecendo a aquisição subordinada ao integral cumprimento das obrigações assumidas pelo OUTORGADO-COMPRADOR até a quitação total do preço. IV - Convencionam as partes que o atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará o OUTORGADO-COMPRADOR à incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, sem prejuízo das demais penalidades, encargos e



consequências previstas no Edital de Leilão Público CREF2/RS nº 02/2026 e nesta escritura. V – Convencionam ainda as partes que o recebimento de qualquer parcela pela OUTORGANTE-VENDEDORA não importará em novação, renúncia de direitos ou presunção de quitação de parcelas anteriormente vencidas e não pagas, sendo que, havendo mais de uma parcela em atraso, a purgação da mora somente será admitida mediante o pagamento integral de todas as parcelas vencidas, acrescidas dos respectivos encargos. VI – O inadimplemento de qualquer parcela por período superior a 30 (trinta) dias corridos caracterizará mora qualificada, tornando-se imediatamente vencido e exigível todo o saldo devedor remanescente, facultando à OUTORGANTE-VENDEDORA promover a notificação do OUTORGADO-COMPRADOR para que satisfaça integralmente a obrigação pendente no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento da respectiva notificação. VII – Decorrido o prazo acima sem a purgação da mora, ficará a presente venda automaticamente resolvida de pleno direito, independentemente de decisão judicial, retornando o imóvel ao patrimônio da OUTORGANTE-VENDEDORA, obrigando-se o OUTORGADO-COMPRADOR a restituir imediatamente a posse do bem, livre e desembaraçado de pessoas, bens ou ocupantes, sem direito de retenção, indenização ou oposição de qualquer natureza. VIII – Ocorrendo a resolução da venda por inadimplemento, o OUTORGADO-COMPRADOR sujeitar-se-á às penalidades previstas no Edital de Leilão Público CREF2/RS nº 02/2026, especialmente à perda do valor pago a título de sinal e da comissão do Leiloeiro Oficial, podendo a OUTORGANTE-VENDEDORA reter total ou parcialmente os demais valores pagos, a título de multa, perdas e danos, despesas administrativas, custos de conservação, tributos, encargos e demais prejuízos decorrentes do inadimplemento, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. IX – Me foi dito ainda pelas partes que eventual restituição de valores pagos ficará condicionada à efetiva devolução da posse do imóvel à OUTORGANTE-VENDEDORA, descontadas as penalidades previstas no Edital, débitos existentes, tributos, encargos, despesas administrativas e demais prejuízos decorrentes do inadimplemento. X – Declaram as partes que a posse ora transmitida possui caráter resolúvel, permanecendo subordinada ao integral cumprimento das obrigações assumidas nesta escritura e no Edital de Leilão Público CREF2/RS nº 02/2026. XI – Enquanto subsistir saldo devedor decorrente da presente alienação, não poderá o OUTORGADO-COMPRADOR alienar, prometer vender, ceder direitos aquisitivos, constituir ônus reais, oferecer o imóvel em garantia ou praticar qualquer ato que comprometa a integridade da garantia representada pela presente cláusula resolutiva, sem autorização prévia e expressa da OUTORGANTE-VENDEDORA. XII – Obriga-se o OUTORGADO-COMPRADOR a manter o imóvel em adequado estado de conservação, segurança e utilização, respondendo por danos, deteriorações ou prejuízos decorrentes de sua ação ou omissão, comprometendo-se ainda a suportar integralmente todos os tributos, taxas, contribuições, despesas condominiais e demais encargos incidentes sobre o imóvel a partir da presente data. XIII – É facultado ao OUTORGADO-COMPRADOR promover amortizações extraordinárias ou antecipar a quitação do saldo devedor, hipótese em que será procedido o recálculo dos valores vincendos, observadas as condições estabelecidas pela OUTORGANTE-VENDEDORA. XIV – Uma vez integralmente quitado o preço da alienação e inexistindo quaisquer obrigações pendentes, considerar-se-á automaticamente extinta a presente cláusula resolutiva, obrigando-se a OUTORGANTE-VENDEDORA a fornecer a competente Termo de Quitação para fins de averbação junto ao Registro de Imóveis. XV – Autorizam as partes o Senhor Oficial do Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações necessários à inscrição da presente cláusula resolutiva na matrícula do imóvel, bem como ao seu posterior cancelamento após a comprovação da quitação integral da obrigação. PELO OUTORGADO-COMPRADOR, me foi dito que: a) aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos, cláusulas e condições; b) recebe nesta data a posse do imóvel e declara ter pleno conhecimento de sua situação jurídica e estado material, inclusive quanto a eventuais ocupações, autorizadas ou não, nada tendo a reclamar a qualquer título; c) providenciará, às suas expensas, as regularizações registrares, urbanísticas, edilícias ou administrativas eventualmente necessárias, inclusive desmembramentos, averbações, retificações cadastrais e demais providências correlatas; d) arcará integralmente com todas as despesas relativas à transferência da propriedade, especialmente ITBI, escritura, registros, averbações, certidões, emolumentos, custas, tributos e demais encargos incidentes; e) declara que assume, a partir desta data, todos os ônus, encargos e responsabilidades incidentes sobre o imóvel, observadas as condições estabelecidas nesta escritura e no Edital de Leilão Público CREF2/RS nº 02/2026. **PELOS CONTRATANTES**, me foi dito mais, que autorizam todos os registros e averbações que se fizerem necessários à perfeita regularização da presente no Cartório de Registro de Imóveis competente; Que a presente escritura de venda e compra com condição resolutiva expressa possui caráter irrevogável e irreatável, vedado o arrependimento, obrigando as partes, herdeiros e outros sucessores; Que esta escritura está vinculada às disposições e obrigações contidas no Edital de Leilão Público CREF2/RS nº 02/2026, na Lei Federal nº 14.133, de 01/04/21, com as atualizações posteriores, bem como demais normas incidentes na espécie. E, de como assim o disseram, dou fé. Por me pedirem as partes lavrei a presente escritura, a qual, lida, estando conforme, aceitam e assinam.