



SANTA MARIA
LEILÕES

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO Nº 21/393/2026

Pedro Mesquita da Cruz, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCIS/RS 393/2019, estabelecido profissionalmente na rua Inconfidentes, nº 104, bairro Nossa Senhora da Medianeira, Santa Maria/RS, CEP 97015-290, telefone (55) 984031921, e-mail pedro@santamarialeiloes.com.br, faz saber que devidamente autorizado pelo Agente Fiduciário Credor, venderá na forma da lei nº 9.514/97, no dia e local abaixo referidos, os imóveis adiante descritos para pagamento de dívidas fiduciárias em favor de CREDITÁ S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO.

A venda, será feita mediante pagamento à vista ou prazo, podendo o arrematante pagar como sinal de 50% (cinquenta por cento) do preço da arrematação em até 5 dias uteis e o saldo de 50% (cinquenta por cento) até o dia 30/04/2027 com incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês.

Os lances mínimos para venda serão no valor em contrato indicado para efeito de venda e, dos critérios para respectiva revisão, em leilão público, de acordo com o Art.24, inciso VI da lei acima citada. Em caso de insucesso neste primeiro Leilão, será realizado o segundo Leilão, onde será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, Art. 27, parágrafo 2º.

As despesas relativas a comissão do leiloeiro, registro, impostos e taxas, inclusive condomínio, e despesas de execução extrajudicial correrão por conta do arrematante. Caso o imóvel esteja ocupado, o arrematante fica ciente que será responsável pelas providências de desocupação e tomada de posse do mesmo.

I. CREDORA FIDUCIÁRIA:

CREDITÁ S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO

II. DEVEDORES FIDUCIANTES:

Diniz José Fernandes

Nara Sonia Cantarelli Fernandes

Diniz Jose Fernades Filho

III. DESCRIÇÃO DOS LOTES:

II.1. LOTE 1

Denominação: Fazenda do Cristal — imóvel rural

Município/UF: Jacuizinho, Rio Grande do Sul

Escritório: Alameda Montevideo, 308, sala 301 Santa Maria/RS

55 3317 0129 – 55 99960 2481

www.santamarialeiloes.com.br



SANTA MARIA
LEILÕES

Objeto: Fração ideal de 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), equivalente a 25 hectares, correspondente a parte do imóvel de 614,3 hectares (seiscentos e quatorze virgula três hectares) inscrito na matrícula nº 1.168, Código INCRA: 873.020.015.164-7. Modulo rural: 21,6965ha. Fração mínima de parcelamento (FMP): 2,00ha, Base do título: AV-232/1.168 (Consolidação da Propriedade Fiduciária, 14/05/2026), relativa ao contrato CCB no 3979/0 e aditivos — atos: R-78, AV-93, R-94, AV-106, R-107, AV-115, AV-182 e AV-209/1.168.

Valor de avaliação (1º leilão): R\$ 2.396.032,74 (dois milhões, trezentos e noventa e seis mil, trinta e dois reais e quatro centavos) e Lance mínimo (2º leilão): R\$ 2.367.450,36 (dois milhões, trezentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta reais e trinta e seis centavos)

II.2. LOTE 2

Denominação: Fazenda do Cristal — imóvel rural

Município/UF: Jacuizinho, Rio Grande do Sul

Objeto: Fração ideal de 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), equivalente a 25 hectares, correspondente a parte do imóvel de 614,3 hectares inscrito na matrícula nº 1.168, Código INCRA: 873.020.015.164-7. Modulo rural: 21,6965ha. Fração mínima de parcelamento (FMP): 2,00ha, Base do título: AV-233/1.168 (Consolidação da Propriedade Fiduciária, 14/05/2026), relativa ao contrato CCB no 4150/0 e aditivos — atos: R-87, AV-108, R-109, AV-116, R-183, AV-208/1.168

Valor de avaliação (1º leilão): R\$ 2.400.556,36 (dois milhões, quatrocentos mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e trinta e seis centavos) e Lance mínimo (2º leilão): R\$ 2.384.701,17 (dois milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, setecentos e um real e dezessete centavos).

IV. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL DO LEILÃO:

1º LEILÃO:

DATA: Dia 24/07/2026, às 14h, por preço igual ou superior ao valor da avaliação, informado na descrição do lote.

2º LEILÃO:

DATA: Dia 07/08/2026, às 14h, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, informado na descrição do lote.



SANTA MARIA
LEILÕES

LOCAL:

O leilão será realizado online e presencial simultaneamente, via site www.santamarialeiloes.com.br e na Alameda Montevideo, nº 308, sala nº301, na cidade de Santa Maria/RS.

V. AVISO ESSENCIAL AOS ARREMATANTES

A participação no leilão implica leitura integral e aceitação incondicional de todos os termos desta Seção IV e V.

V.1. Natureza do objeto: fração ideal sem localização registrada

Os Lotes 1 e 2 correspondem, cada um, a uma fração ideal de 250.000m² (25 hectares) sobre o imóvel rural Fazenda do Cristal (614,3 hectares, Matrícula nº 1.168), sem abertura de matrícula individualizada e sem localização física registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. O arrematante adquire exclusivamente a fração ideal descrita acima, passando a integrar condomínio sobre o imóvel maior, nos termos dos arts. 1.314 e seguintes do Código Civil. As áreas mencionadas neste edital são meramente enunciativas, sendo a venda realizada em caráter ad corpus.

V.2. Sobreposição

As poligonais descritas nas CCBs nº 3979/0 (Lote 1) e nº 4150/0 (Lote 2) podem indicar a mesma porção física da Fazenda do Cristal, porém tais descrições não foram registradas na matrícula do imóvel e, por essa razão, não produzem efeitos reais (erga omnes).

O arrematante de qualquer dos lotes declara ciência expressa desse fato e de que, caso os dois lotes sejam adquiridos por pessoas distintas, ambas integrarão condomínio sobre o imóvel de 614,3 hectares, com direito proporcional às suas respectivas frações ideais, cabendo-lhes a futura delimitação da localização mediante divisão amigável ou judicial, nos termos dos arts. 569 e seguintes do CPC. O Vendedor não assume qualquer responsabilidade pela localização física das frações adquiridas.

V.3. Individualização física futura: necessidade de divisão

A individualização física da fração arrematada, com definição de localização, confrontações e abertura de matrícula própria, não constitui obrigação do Vendedor e dependerá, exclusivamente às expensas do arrematante, de: (i) acordo amigável com os demais condôminos, seguido de georreferenciamento certificado pelo INCRA e do respectivo registro do desmembramento, observada a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) de 2,00 hectares aplicável ao Município de Jacuizinho/RS; ou (ii) ação judicial de divisão (art. 569 do CPC), que poderá, caso inviável a divisão física, resultar em compensação pecuniária entre os condôminos, nos termos do art. 588 do CPC.



V.4. Venda no estado em que se encontra

Os lotes são vendidos no estado de fato e de direito em que se encontram. O arrematante, ao formular lance, declara: (a) ter pleno conhecimento das condições descritas nesta Seção IV; (b) ter realizado as diligências que entendeu necessárias, incluindo consultas jurídicas, registrais e vistoria do imóvel; e (c) assumir integralmente os riscos decorrentes da ausência de localização registrada.

V.5 Limitação de responsabilidade em caso de evicção

Na hipótese de eventual reconhecimento judicial de evicção relacionada ao direito transmitido por meio da presente arrematação, a responsabilidade do Vendedor ficará limitada à restituição do valor efetivamente pago pelo arrematante a título de preço da arrematação, devidamente atualizado na forma da lei.

A responsabilidade prevista nesta cláusula restringe-se exclusivamente ao valor da arrematação efetivamente recebido pelo Vendedor, não abrangendo lucros cessantes, valorização do imóvel, benfeitorias realizadas após a arrematação, despesas de regularização, tributos, custas, honorários ou quaisquer danos indiretos eventualmente alegados pelo arrematante.

O arrematante reconhece, ainda, que o Vendedor não responde por fatos, ônus, vícios, reivindicações ou pretensões de terceiros decorrentes de atos praticados pelo fiduciante, por proprietários anteriores ou por terceiros estranhos à cadeia dominial constituída em favor do Vendedor.

VI. RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

O arrematante é integralmente responsável:

- a) pelo levantamento de eventuais restrições de zoneamento, uso do solo, legislação ambiental, IBAMA e INCRA incidentes sobre o imóvel;
- b) por todas as providências e custos necessários para a individualização física da fração adquirida, incluindo georreferenciamento, divisão amigável ou judicial e abertura de matrícula própria;
- c) a desocupação do imóvel, caso ocupado a qualquer título, e todos os custos dela decorrentes;
- d) todos os impostos, taxas, contribuições, despesas e encargos que incidam sobre o imóvel a partir da data de recebimento da posse, mesmo que lançados em nome do Vendedor ou de seus antecessores;
- e) eventuais passivos ambientais, de contaminação de solo ou subsolo, que, se existirem, deverão ser integralmente assumidos pelo arrematante, que manterá o Vendedor indene caso seja responsabilizado por tais passivos;
- f) o cancelamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade; e



g) a observância das leis brasileiras que dispõem sobre prevenção a lavagem de dinheiro e combate ao financiamento ao terrorismo (Lei no 9.613/1998 e alterações posteriores).

VII. DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL PARA CONSULTA

Matrícula nº 1.168, Livro nº 2 – Registro Geral, do Serviço do registro de Imóveis da Comarca de Salto do Jacuí, RS.

VIII. PROPOSTAS

Os interessados em apresentarem proposta para a aquisição do bem poderão fazê-las através do site do leiloeiro, www.santamarialeiloes.com.br, sendo: I- Até o início do 1º leilão proposta de aquisição do(s) bem(ns) por valor não inferior ao da avaliação; II- até o início do 2º leilão proposta desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos.

IX. INTIMAÇÕES

Ficam desde já intimados, através do presente Edital: **Nº 21/393/2026**, coproprietários, herdeiros, usufrutuários, enfiteuta, credores, promitentes compradores/vendedores, União, Estado e Município, no caso de bem tombado, depositários e outros possíveis interessados, caso não sejam localizados para cientificação pessoal. Débitos e gravames existentes sobre os bens deverão ser verificados com antecedência pelos interessados.

X. DESPESAS DA ARREMATÇÃO

Ocorrerão por conta do arrematante, sendo a comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

XI. DEMAIS DISPOSIÇÕES

- 1) Os interessados em participar do leilão deverão obter o “login” e “senha” no site do Leiloeiro Público Oficial, pelo menos 48 (quarenta e oito) horas antes do dia e horário previsto para início do certame.
- 2) A divulgação do ato dar-se-á através da publicação do edital completo que ficará à disposição dos interessados na página oficial do Leiloeiro, www.santamarialeiloes.com.br;
- 3) Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, uma vez que depende também da interligação do interessado;
- 4) O(s) imóvel(is) será(ão) leiload(o)s no estado e condições de conservação e ocupação que se encontra(m);



SANTA MARIA
LEILÕES

- 5) É de inteira responsabilidade do arrematante a tomada das medidas necessárias para sua regularização, desocupação e notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro da arrematação;
- 6) Ficará sob a responsabilidade do leiloeiro encaminhar para o arrematante, o Auto de Arrematação e a Guia de Depósito do valor da arrematação, que deverá ser depositado em até 48 horas do evento.
- 7) Leiloeiro Oficial responsável: Pedro Mesquita da Cruz, telefone 55 98403 1921.
- 8) Endereço eletrônico pedro@santamarialeiloes.com.br e atendimento@santamarialeiloes.com.br Contato: 55 3317 0129 – 55 99960 2481.

Pedro Mesquita da Cruz
Leiloeiro Oficial
Mat. 393/2019

CREDITÁ S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO
Agente Fiduciário