



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

CAMILA LAIS CARGNELUTTI, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCIS/RS sob nº 223/08, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária **GILVANE TONON – ME – MULTI MÁQUINAS**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.950.212/0001-47, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia, torna público, para conhecimento dos interessados, que promoverá LEILÃO EXTRAJUDICIAL para a venda do imóvel abaixo descrito, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e demais normas legais e regulamentares pertinentes, mediante as cláusulas e condições a seguir:

1º Leilão: 02 de setembro de 2026 – 10h

2º Leilão: 11 de setembro de 2026 – 10h

LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO ON-LINE: www.cargneluttileiloes.com.br

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma fração ideal de terras de culturas, com área de 31.161m² (3,116has), dentro de uma fração ideal de terras de culturas, sem benfeitorias, com a área de 62.322m², dentro de um todo maior com 249.287,50m², situada no lugar denominado Engenho Queimado, em Saldanha Marinho/RS, confrontando o todo: ao Norte, com terras de Henrique João Guerra; ao Sul, com terras de Arthur Leo Limberger; ao Leste, com terras de Antônio Azeli Abreu e Silva; e ao Oeste, com terras de Guilherme Saatkamp e Pedro Holdefer, por travessão. Matrícula nº R.2/2.228 do RI de Santa Bárbara do Sul/RS.

1º Leilão – Lance mínimo: R\$ 319.711,86

2º Leilão – Lance mínimo: R\$ 255.669,52

O valor do lance mínimo no Segundo Leilão poderá ser atualizado pela credora fiduciária até a data da realização do leilão, por corresponder ao valor integral da dívida, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, bem como das contribuições condominiais, nos termos do art. 26-A, § 3º, da Lei nº 9.514/97.

CONDIÇÕES DE VENDA

1. DO LEILÃO:

O Leilão será regido pela Lei Federal nº 9.514/97, pelo Decreto Federal nº 21.981/32 e demais normas legais e regulamentares pertinentes e, bem como, por este Edital. Será realizado, pela Leiloeira Oficial Camila Lais Cargnelutti, matriculada na JUCIS/RS sob nº 223/08, na modalidade on-line (com transmissão ao vivo), nos dias, horário e local acima identificados.

Para participação, no leilão on-line, o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site **www.cargneluttileiloes.com.br**

2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:



Todas as pessoas jurídicas e pessoas físicas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo(a) responsável legal.

Todos os participantes do Leilão estão sujeitos ao art. 335 do Código Penal.

3. DA PARTICIPAÇÃO ON-LINE:

Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão.

O(a) interessado(a) que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site **www.cargneluttileiloes.com.br**, no prazo de 24 horas antes da realização do leilão.

Os cadastros realizados após esse prazo serão analisados conforme a demanda e poderão ser liberados, desde que encaminhada a documentação necessária. O(a) cadastrado(a) deverá anuir às regras de participação previstas no site para poder participar do leilão, devendo acessar o sistema por meio de login e senha previamente cadastrados, os quais validarão e homologarão os lances ofertados, em conformidade com as disposições do edital.

Os lances on-line considerar-se-ão efetivados no momento de sua captação pelo provedor do sistema, e não no instante de sua emissão pelo participante, não garantindo ao proponente qualquer direito em caso de recusa pelo leiloeiro ou de ocorrência de falhas técnicas.

Em razão das diferentes velocidades de transmissão de dados, sujeitas a fatores alheios ao controle do provedor, o interessado assume integralmente os riscos decorrentes de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito, tampouco podendo ser imputada responsabilidade ao leiloeiro ou à credora fiduciária por falhas no sistema ou na conexão à internet.

O acesso ao website da leiloeira mediante login e senha, previamente cadastrados, e eventual oferta de lances, pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências do presente edital de leilão e da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, sendo o PARTICIPANTE responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos, assumindo-as como firmes e verdadeiras.

4. DA VENDA AD CORPUS:

A descrição do imóvel constante neste Edital foi realizada conforme a matrícula imobiliária, cabendo ao(a) interessado(a), querendo, antes da realização do Leilão, a verificação *in loco* do estado atual dos bens, da localização, edificações e ocupações existentes. A Garantia Fiduciária compreende a propriedade fiduciária do Imóvel e todas as acessões, melhorias e benfeitorias existentes.

Fica à disposição do(a) interessado(a), no site da Leiloeira, a descrição do bem, com fotos ilustrativas e matrículas, contendo as características necessárias.



No caso de o imóvel vir a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data do Leilão, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela Credora Fiduciária, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Ocorrendo evicção, a restituição corresponderá ao preço integral de venda do imóvel, bem como, da comissão da Leiloeira, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e emolumentos cartórios com a lavratura da Escritura Pública e o respectivo registro da compra e venda, não cabendo ao o(a) ARREMATANTE/COMPRADOR reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 448 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

O imóvel será vendido no estado em que se encontra, em caráter “AD-CORPUS”, não podendo o(a) COMPRADOR(A) alegar desconhecimento das condições (habitação, limpeza, estruturas, etc.), características extrínsecas e intrínsecas, estado de conservação, divergência de área, edificações, limitações e localização, bem como, qualquer outro tipo de vício ou erro. O(A) ARREMATANTE/COMPRADOR, logo, não poderá arguir ausência quanto à ciência das condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do imóvel, das possíveis exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes dos regulamentos de uso para loteamento fechados ou convenções de condomínio (inclusive regimento interno), quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularizações, não sendo cabível pleitear o desfazimento do negócio em tais hipóteses.

5. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Os devedores fiduciantes serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo os fiduciantes adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência até a realização do 1º ou 2º leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, todas as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, aos devedores fiduciantes o pagamento da comissão da Leiloeira, nos termos do § 2º-B do art. 27, da Lei Federal nº 9.514/97, com redação dada pela Lei Federal nº 14.711/2023.

Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances anteriormente ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência, previsto em lei. O preferente deverá contatar a leiloeira com antecedência mínima de 24h à data do pregão, para realização de cadastro no site.

6. PAGAMENTO À VISTA:

O pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira deverá ser pago pelo(a) ARREMATANTE/COMPRADOR, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão.



O valor da arrematação deverá ser depositado na conta corrente em nome da Credora Fiduciária GILVANE TONON – ME – MULTI MÁQUINAS e a comissão na conta da Leiloeira Oficial CAMILA LAIS CARGNELUTTI, a ser informadas no dia do leilão.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará o cancelamento da venda por culpa do(a) ARREMATANTE/COMPRADOR, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Credora Fiduciária, cobrar a importância referente a 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, acrescido de 5% referente a comissão da leiloeira.

A oferta de lance on-line, gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da leiloeira, no prazo estipulado.

O(a) ARREMATANTE/COMPRADOR pagará a Leiloeira, a título de comissão, o percentual de 5% sobre o valor da arrematação, no dia do leilão, valor este não sujeito à restituição, ainda que haja desistência ou resolução da arrematação.

7. DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

O(a) ARREMATANTE/COMPRADOR fica obrigado(a), após o leilão, à assinatura do Auto de Arrematação do Imóvel.

Após a compensação integral do pagamento, a CREDORA FIDUCIÁRIA providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição.

A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pela CREDORA FIDUCIÁRIA em até 60 (sessenta) dias após a arrematação. Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) ARREMATANTE/COMPRADOR apresentar a CREDORA FIDUCIÁRIA, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como, da alteração cadastral perante órgãos públicos, quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

A CREDORA FIDUCIÁRIA disponibilizará ao(a) ARREMATANTE/COMPRADOR a documentação e as certidões negativas necessárias à outorga da Escritura Pública de Compra e Venda ou ao registro do título translativo.

Eventuais documentos complementares, bem como, o atendimento de exigências formuladas por tabelionato, registro imobiliário ou outros órgãos competentes, correrão exclusivamente por conta do(a) ARREMATANTE/COMPRADOR(A).

O vencimento da documentação disponibilizada, por culpa ou demora imputável ao(a) ARREMATANTE/COMPRADOR, implicará a sua exclusiva responsabilidade pela obtenção de novos documentos, sem qualquer ônus para a CREDORA FIDUCIÁRIA.

8. CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA OS IMÓVEIS RURAIS



Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) ARREMATANTE/COMPRADOR, às suas expensas, sem direito a qualquer indenização ou a formular questionamentos de qualquer natureza no futuro:

- a) adotar as medidas possessórias necessárias em face de ocupações declaradas ou clandestinas, englobando direitos trabalhistas, se houver;
- b) providenciar georreferenciamento e memorial descritivo, além das respectivas aprovações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e demais órgãos pertinentes;
- c) apurar eventual exigência de promover a demarcação física do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação do(s) registro(s), se for solicitado;
- d) retificar as declarações de exercícios anteriores e cadastro(s) do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por diferenças ou débitos a título Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores;
- e) elaborar e entregar as Declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal, e pagar o respectivo ITR;
- f) regularizar as eventuais edificações perante o(s) Registro(s) de Imóvel(is) e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, até mesmo passagem forçada;
- g) assentar Área de Preservação Permanente – APP e/ou Reserva Legal, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental – ADA, perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais e Renováveis – IBAMA; e,
- h) cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do(s) imóvel(is).

A CREDORA FIDUCIÁRIA não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

9. DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

Além do pagamento do valor do arremate a ser pago para a CREDORA FIDUCIÁRIA pela aquisição do imóvel, fica a cargo do(a) ARREMATANTE/COMPRADOR, o pagamento da comissão da leiloeira, no percentual de 5% sobre o valor do arremate, a ser pago diretamente a esta, correrão por conta do(a) ARREMATANTE/COMPRADOR, eventuais débitos pendentes relativos a tributos, todas as despesas, taxas e emolumentos ainda que não estejam anunciados na descrição de cada imóvel, independente da data do fato gerador, bem como, todas as demais providências que se fizerem necessárias à aquisição e transferência do imóvel.

Correrá, ainda, por conta do(a) ARREMATANTE/COMPRADOR providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgãos responsáveis, de forma transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, Imposto Territorial Rural – ITR, Taxa Condominial, INCRA e demais tributos que recair, passando a obrigação para seu nome.

10. TRANSMISSÃO DA POSSE:



O(a) ARREMATANTE/COMPRADOR somente poderá tomar posse do(s) imóvel(is) após a quitação integral do preço da arrematação, acrescido de todos os encargos previstos neste edital, bem como após a expedição e o registro do competente título junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, mediante apresentação da(s) respectiva(s) certidão(ões) de matrícula atualizada(s).

A posse antes da quitação integral poderá ser excepcionalmente autorizada, a exclusivo critério da Credora Fiduciária, mediante sua anuência formal e expressa, devendo, em qualquer hipótese, ser observadas as condições específicas de cada imóvel.

Todas as providências, medidas e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), caso ocupado(s) a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), isentando a Credora Fiduciária e a Leiloeira de qualquer responsabilidade a esse respeito.

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação a quaisquer imóveis ofertados, a arrematação ficará condicionada ao não exercício de tal direito por seu legítimo titular, nas mesmas condições ofertadas ao(a) ARREMATANTE/COMPRADOR.

Quanto a imóvel eventualmente locado, nos termos do art. 37-B da Lei Federal nº 9.514/1997, a contratação ou prorrogação de locação por prazo superior a um ano, sem a concordância prévia e expressa por escrito da Credora Fiduciária, será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante esta ou seus sucessores.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

O(a) interessado(a) em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

Eventuais dúvidas e pedidos de esclarecimentos poderão ser encaminhados ao escritório da leiloeira através dos seguintes canais oficiais de comunicação: Telefones (55) 3332-8613, 55 98129-4055, 55 99934-5856 ou pelos e-mails: camila@cargneluttileiloes.com.br ou solange@cargneluttileiloes.com.br

O edital completo encontra-se disponível no site da leiloeira www.cargneluttileiloes.com.br, do qual o participante declara ter lido e concordado com os termos e condições aqui estabelecidos.

Fica eleito o Foro da Comarca de Santa Bárbara do Sul/RS, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

Santa Bárbara do Sul/RS, 28 de julho de 2026.

CAMILA LAIS CARGNELUTTI
Leiloeira Oficial
JUCIS/RS: 223/08