



EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Lei 9.514/97 e alterações Lei 14.711/23)

LOCAL, DATA E HORÁRIO DAS PRAÇAS:

As praças serão realizadas na forma presencial, no Depósito Judicial, localizado na Av. Nova Olinda, n.º 1.362, Bairro São José, Passo Fundo/RS, e, simultaneamente, na forma eletrônica, por meio do portal www.alemaoleiloeiro.com.br

1ª Praça: 13 de agosto de 2026 - às 10:00 horas.

2ª Praça: 27 de agosto de 2026 - às 10:00 horas.

FRANCISCO HILLESHEIM, Leiloeiro Público Oficial, com escritório na Av. Nova Olinda, n.º 1.362 – Bairro São José - Passo Fundo/RS, matriculado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob n.º 221/2007, e credenciado junto a Junta Comercial de Santa Catarina AARC n.º 552, faz saber, por meio do presente Edital, que, devidamente autorizado pela credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO BOTUCARAÍ – SICREDI BOTUCARAÍ RS/MG**, instituição financeira do tipo cooperativa de crédito, inscrita CNPJ n.º 87.900.601/0001-39, sediada em Largo da Matriz, n.º 33, Centro, Soledade/RS, nos termos da Lei 9.514/97; com as alterações introduzidas pela Lei 14.711/23, e em conformidade com a Cédula de Crédito Bancário n.º B71230341-1, emitida em 30/05/2017, no qual figura como interveniente hipotecante/emitente devedor **Patrick Vaz Castoldi** (falecido), inscrito no CPF n.º 026.405.570-50, e sua esposa **Elisa Mayara Gonçalves Rodrigues Buzzo Castoldi**, inscrita no CPF n.º 363.230.458-00, residente em Vista Alegre, s/n, São José do Herval/RS, e como avalista **Edemar Castoldi**, inscrito no CPF n.º 402.615.300-20, residente e domiciliado no Distrito Linha Vista Alegre, s/n, São José do Herval/RS e sua esposa **Dorilde de Fátima Vaz Castoldi**, inscrita no CPF n.º 386.083.750,87, residente no Distrito Vista Alegre, n.º 521, São José do Herval/RS, promoverá Leilão Público Extrajudicial, na modalidade presencial e eletrônica, em primeiro e segundo leilões, do imóvel abaixo descrito, nas datas, horários e local infra indicados, bem como nas condições estabelecidos neste Edital, tudo em conformidade com a Lei n.º 9.514/1997 e alterações posteriores.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

A Nua-propriedade da área (quota ideal) de 50.000,00m², de Uma Fração De Terras Rurais, com a área superficial de 14,42 ha (quatorze hectares e quarenta e dois ares), o equivalente à 144.200,00 m² (cento e quarenta e quatro mil e duzentos metros quadrados), sem benfeitorias, situada no município de São José do Herval-RS; com as seguintes confrontações: Norte, com terras de Arlindo Castoldi; Sul, com terras de Albino Meneghetti; Leste, pelo arroio Modesto; e, ao Poente, com terras de Francisco Polis, conforme matrícula 2421 do Serviços Registrais de Fontoura Xavier/RS. Status de ocupação: ocupado.

Valor: 1ª Praça: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Valor: 2ª Praça: R\$ 342.651,03 (trezentos e quarenta e dois mil seiscentos e cinquenta e um reais e três centavos).

Gravames: Av.1-Usufruto Vitalício em favor de Arlindo Castoldi e Elsa Pederiva Castoldi; Av.3-Hipoteca Cédular de Primeiro Grau em favor do Banco Cooperativo Sicredi S.A.

- 1- O imóvel será vendido a quem oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao lance mínimo estipulado, para pagamento à vista. O arrematante/comprador pagará ao leiloeiro a comissão de 5% (cinco por cento), calculado sobre o valor da arrematação, à vista.
- 2- Serão aceitos lances por meio da rede mundial de computadores (internet), com participação online dos interessados através do site www.alemaoleiloeiro.com.br, mediante acesso por login e senha, previamente cadastrados com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas úteis da realização do leilão. Também serão aceitos lances de forma presencial, no auditório/depósito judicial indicado neste Edital. Os interessados deverão identificar-se mediante apresentação de documento oficial de identificação válido, tratando-se de pessoa física, ou dos documentos constitutivos e de representação legal, quando pessoa jurídica, no ato da arrematação.
- 3- Ao efetuar o cadastramento, o interessado declara possuir capacidade civil, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações decorrentes da participação no leilão, bem como para cumprir integralmente as condições estabelecidas neste Edital.
- 4- Para participação no leilão na modalidade eletrônica (online), os interessados deverão realizar cadastro prévio no site do Leiloeiro, encaminhar a documentação exigida e aderir às condições e regras de participação disponibilizadas na plataforma eletrônica, para obtenção de login e senha de acesso. Após a análise e aprovação do cadastro, o Leiloeiro habilitará o participante, podendo este ofertar lances, os quais serão recebidos, validados e homologados em conformidade com as disposições deste Edital.
- 5- A concretização da arrematação, mediante lavratura da Ata de Leilão, emissão da Carta de Arrematação ou outorga da Escritura Pública, conforme o caso, será realizada exclusivamente em nome do arrematante, não sendo permitida a emissão de recibos, cessões, transferências ou a formalização da aquisição em nome de terceiros que não tenham participado do certame na condição de arrematantes.
- 6- Os lances ofertados por meio eletrônico (online) constituem mera facilidade disponibilizada aos interessados e não asseguram ao proponente, arrematante ou comprador qualquer direito em caso de recusa pelo Leiloeiro, indisponibilidade do sistema, falhas de conexão à internet, problemas de transmissão de dados, interrupções de energia, defeitos em equipamentos, linhas telefônicas ou quaisquer outras ocorrências de natureza técnica ou operacional que impeçam o recebimento, processamento ou validação dos lances. Ao optar pela participação na modalidade eletrônica, o interessado assume integralmente os riscos inerentes à utilização dos meios tecnológicos empregados, não cabendo qualquer reclamação, indenização ou responsabilização do Leiloeiro, da comitente ou da plataforma eletrônica por eventuais prejuízos decorrentes de falhas, interrupções, impossibilidades técnicas, caso fortuito ou força maior.
- 7- Os imóveis serão vendidos em caráter “**ad corpus**” e no estado de conservação e ocupação em que se encontrarem. As áreas, dimensões e demais informações constantes deste Edital, de folhetos, anúncios e outros meios de divulgação possuem caráter meramente enunciativo, reproduzindo os dados constantes do respectivo registro imobiliário. Dessa forma, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como um todo, independentemente de suas medidas exatas, limites, confrontações ou área real, assumindo integralmente eventual diferença existente entre as dimensões físicas e aquelas constantes da matrícula imobiliária ou dos materiais de divulgação. O Arrematante/Comprador não poderá exigir complemento de área, restituição

parcial do preço, abatimento proporcional, indenização ou qualquer outra compensação em razão de divergências de metragem, localização, confrontações, características, estado de conservação, ocupação ou disposição interna dos cômodos, tampouco alegar desconhecimento das condições físicas, jurídicas ou documentais do imóvel. Em razão da natureza da venda “ad corpus”, não será admitido pedido de desfazimento do negócio, rescisão da arrematação ou redução do preço por quaisquer das hipóteses acima mencionadas, cabendo ao interessado realizar previamente todas as diligências, vistorias e verificações que entender necessárias antes da apresentação de seu lance.

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

9- O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

10- Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador.

10.1- O direito de preferência ao locatário somente será observado se houver a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.

10.2- O(A) devedor(a) fiduciante possui, à luz da legislação vigente, direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), a ser exercido até a data da realização do segundo público leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, contribuições condominiais, tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do(a) credor(a) fiduciário(a), e despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, englobando a comissão do Leiloeiro, em cinco por cento sobre o valor da compra, nos termos 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. Termo onde o devedor se obriga a formalizar a “escritura de compra e venda” no prazo de 60 dias a contar da data do exercício do direito. Caso não ocorra, o devedor fica obrigado ao pagamento de multa de 10% sobre o valor pago, purga da mora ou pagamento da dívida.

11- O imóvel disponibilizado à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, serem objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação/contratação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, sendo o valor pago corrigido da seguinte forma: será considerado o menor valor dentre os índices IGP-M da FGV, IPCA e/ou o índice de correção do Tribunal de Justiça, a contar da data do pagamento. No caso será considerada a comissão do Leiloeiro e os custos despendidos com escritura e registro da propriedade, até o momento em que houver o primeiro acionamento do Vendedor ao Arrematante/comprador para o pleito de desfazimento da venda, não cabendo, portanto, atualização do valor caso haja inércia do Arrematante/comprador em sequenciar com o distrato naquele momento. Além disso não será conferido ao Arrematante/Comprador o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

12- Das condições específicas para imóveis rurais

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **4)** Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** Elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; caso haja débitos ativos relativos ao ITR, estes, correrão, única e exclusivamente, por conta do ARREMATANTE; **6)** Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **8)** Cientificar-se

previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

12.1- O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

13- O pagamento deverá ser realizado exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de crédito em conta a ser indicada na Ata do Leilão.

14- Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance.

15- A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida/celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após a quitação do preço, as escrituras deverão ser registradas na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel.

15.1- Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza e qualquer outro documento necessário para o ato, inclusive o recolhimento, e qualquer tipo de regularização de foro, de laudêmio e multas, independente da data do fato gerador, das passagens de regularização, ainda que lançados/cobrados em nome do Vendedor ou de terceiros e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

15.2- Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis/imissão na posse, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

16- Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, sub-rogando-se o Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

17- A omissão ou tolerância do Vendedor em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e/ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

18- O Vendedor está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

19- O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, obriga-se a informar ao Vendedor, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

20- O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

21- As vendas dos imóveis são realizadas em caráter irrevogável e irretratável, exceto no caso de inadimplência do Arrematante/Comprador com relação aos prazos e pagamentos constantes deste Edital, quando a rescisão se operará, nos termos do art. 474 do Código Civil. Não cumprida a obrigação no prazo indicado, o Vendedor poderá considerar o negócio terminado e o Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

21.1- Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também, se o Arrematante/Comprador não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Ata de Leilão e de outros instrumentos necessários.

21.2- Ocorrendo o desfazimento da venda motivada pelo Arrematante/Comprador, será cobrado/retido pelo Vendedor o percentual de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito e o Arrematante/Comprador perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

22- Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizado o lance, efetuado o pagamento do preço da venda, e antes da assinatura da documentação complementar, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, pagará este em proveito do Vendedor o equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelos direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

23- Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Vendedor, ou implemento de cláusula resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Vendedor e/ou por meio consignação em pagamento, quando a conta do comprador estiver impossibilitada de receber valores ou não for localizado nos endereços constantes do seu cadastro que possui perante o Vendedor.

24- O Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

25- As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

26- Caso o Arrematante/Comprador tenha sido imitido na posse e ocorrendo o desfazimento da venda, por qualquer motivo, o Vendedor notificará o Arrematante/Comprador, para que no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação devolva o imóvel ao Vendedor. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo Arrematante/Comprador devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do Arrematante/Comprador para desocupação não tenham surtido efeitos.

27- O descumprimento das obrigações impostas deste edital, configurará desistência por parte do arrematante/comprador. Além das demais obrigações o arrematante/comprador ficará obrigado a pagar o valor da comissão do Leiloeiro de (5% - cinco por cento) sobre o valor do arremate, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

28- Caso haja desistência do Arrematante/Comprador na aquisição do imóvel, descumprimento do contido deste edital, além das multas previstas, o Vendedor e o Leiloeiro bloquearão o cadastro do Arrematante/Comprador para os leilões futuros do Vendedor.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito, é publicado o presente Edital de Leilão.

Para mais informações – fone: (54) 99605-0234 – 99626-8585

Francisco Hillesheim – Leiloeiro Oficial – JC/RS – 221/2007 - JC/SC – AARC n.º 552.

Passo Fundo, 06 de julho de 2026.

SICREDI BOTUCARAÍ RS/MG