

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS- SICREDI PIONEIRA RS**, inscrita no CNPJ sob nº 91.586.982/0001-09, promoverá a venda em Leilão dos imóveis abaixo descritos, na modalidade “**ELETRÔNICO**”, mediante o recebimento de lances através do site www.pestanaleiloes.com.br, na data e hora abaixo indicadas.

Data do Leilão: 03/07//2026, sexta-feira.

Hora do leilão: 09h30min (horário de Brasília/DF).

Local da realização dos leilões: www.pestanaleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Lote 1 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Centro Histórico (in loco). Rua Demétrio Ribeiro, 990. Sala 302. Edifício Anna Carolina. Áreas: privativa 42,70m² e fração ideal de 0,009245. Matrícula 22.576 do 5º RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio e denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro e do Edifício que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 93.000,00 (noventa e três mil reais)

Lote 2 – Localização do imóvel: Campestre da Serra/RS. Uma fração de terras de culturas, com área superficial de 98.784,50m², situado no lugar denominado Fazenda Korff, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. Matrícula 42.907 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Caberá ao(a) comprador(a), verificar eventual instituição de servidão de passagem. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

Lote 3 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Loteamento Novo Horizonte. Rua Orlando, sn (Lote 01 da Quadra 6332). Terreno com área superficial de 554,86m². Matrícula 95.364 do 2º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

Lote 4 – Localização do imóvel: Feliz/RS. Bairro Vale do Hermes. Rua Luiz Oscar Rauber, sn (in loco). Terreno com área superficial de 4.693,47m². Matrícula 17.448 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)

Lote 5 – Localização do imóvel: Bento Gonçalves/RS. Uma fração de terras de culturas, com área superficial de 152.000,00m², situado no lugar denominado Linha 1º Secção Rio Burati, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. INCRA 854.026.031.267-0. Matrícula 47.423 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Caberá ao(a) comprador(a), verificar eventual instituição de servidão de passagem. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)

Lote 6 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Uma fração de terras de culturas, com área superficial de 145.000,00m², situado no lugar denominado Tuna Baixas do Distrito de Vila Oliva, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. Matrícula 32.175 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Caberá ao(a) comprador(a), verificar eventual instituição de servidão de passagem. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

Lote 7 – Localização do imóvel: Feliz/RS. Bairro Bom Fim. Estrada Bom Fim, sn. Casa. Áreas: construída 284,52m² (casa 132,30m², pavilhão/garagem 90,00m² e Galpão 62,22m²) e terreno 6.630,80m². Matrícula 11.854 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)

Lote 8 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Loteamento Residencial Parque do Sol. Rua Deonillo Zanella, 341 (Lote 15 da Quadra 5050). Prédio Comercial. Áreas: construída 1.442,33m² e terreno 1.206,00m². Matrícula 152.065 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da constante na AV.9, das Indisponibilidades constantes nas AV.10, AV.12, AV.13, AV.14, AV.15, AV.17 e AV.18 e da Penhora constante no AV.19 da citada matrícula. Venda condicionada ao não Exercício do Direito de Preferência. Locado.

Lance inicial: R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais)

Lote 9 – Localização do imóvel: São Leopoldo/RS. Centro. Rua São Paulo, 665. Apartamento 201. Edifício Málaga. Áreas: privativa 168,58m² e fração ideal de 0,085770. Matrícula 32.758 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Consignação em Pagamento, processo nº 5013042-67.2023.8.21.0033, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Leopoldo/RS. O vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “condições de venda dos imóveis” constantes do edital. O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Execução Fiscal, processo nº 5005270-29.2018.8.21.0033, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São Leopoldo/RS. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a). (AF).

Lance inicial: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)

Lote 10 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Centro. Rua da Harmonia, sn (Lote 08 da Quadra D do Loteamento Schaefer). Terreno com área superficial de 762,25m². Matrícula 13.411 do RI de Nova Petrópolis/RS. **Obs.:** Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais)

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4,005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



Lote 11 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Centro. Rua da Harmonia, sn (Lote 09 da Quadra D do Loteamento Schaefer), Terreno com área superficial de 948,25m². Matrícula 13.412 do RI de Nova Petrópolis/RS. **Obs.:** Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais)

Lote 12 – Localização do imóvel: Ivoti/RS. Centro (in loco). Avenida Presidente Lucena, 3315 (2º Pavimento). Edifício Centro Comercial Ivoti. Loja 201 e Box 20. Áreas: privativa 58,57m² (Loja) e 12,50 (box) e frações ideais: 0,017875 (Loja) e 0,004218% (Box). Matrícula 9.453 (CNM 101915.2.0009453-11) (Loja) e 9.454 (CNM 101915.2.0009454-08) (box) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupado (AF).

Lance inicial: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)

Lote 13 – Localização do imóvel: Dois Irmãos/RS. Bairro Travessão. Rua Alberto Rübenich, 2035 (in loco) (Quadra 171). Casa. Áreas: construída 91,00m² (in loco) e terreno 2.502,32m². Matrícula 18.002 do RI local. **Obs.:** Numeração predial e área construída pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da numeração predial e de área construída que vierem a ser apuradas no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): ação revisional de contrato, com pedido de tutela de urgência, processo nº 5001154-85.2025.8.21.0145, em trâmite na vara judicial da comarca de dois irmãos/rs. O vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “condições de venda dos imóveis” constantes do edital. Ocupado (AF).

Lance inicial: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

Lote 14 – Localização do imóvel: Teutônia/RS. Bairro Canabarro. Rua 7 de Setembro, sn (Lote 227 da Quadra 176). Casa. Áreas: construída 3.402,66m² (in loco) e terreno 5.704,80m². Matrícula 3.448 do RI local. **Obs.:** Benfeitorias pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Venda condicionada ao não Exercício do Direito de Preferência. Locado.

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

Lance inicial: R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais)

Lote 15 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Centro (in loco). Avenida Quinze de Novembro, 1187. Box 02. Edifício Rio Branco. Áreas: privativa 36,90m² e fração ideal de 0,357. Matrícula 10.432 do RI local. **Obs.: VENDA DE 50% DO IMÓVEL.** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade pela identificação e definição da localização exata do box — inclusive quanto à sua posição em relação à vaga de garagem (se à frente ou aos fundos) — será integralmente do(a) comprador(a), que deverá adotar, às suas expensas, todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes. Venda condicionada ao não exercício do Direito de Preferência. Ocupado.

Lance inicial: R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Lote 16 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Loteamento Bela Vista. Rua Bela Vista, sn (Lote 7 da Quadra B). Terreno com área superficial de 480,00m². Matrícula 2.268 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a)..

Lance inicial: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)

Lote 17 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Bairro Várzea a Grande (in loco). Rodovia RS 115, sn (in loco). Terreno com área superficial de 48.616,00m². Matrícula 17.329 do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro e logradouro pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro e logradouro que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais)

Lote 18 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Gleba de terras com área superficial de 46.659,72m², situada no lugar denominado Moleque, Área 1. INCRA 852.040.004.936-2 (área maior). Matrícula 27.101 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico e eventual caracterização para imóvel rural. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais)

Lote 19 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Bairro Várzea a Grande (in loco). Rodovia RS 115, sn (in loco). Terreno com área superficial de 33.274,00m². Matrícula 18.808 do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro e logradouro pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro e logradouro que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a). Visitação a combinar com a equipe da Leiloeira.

Lance inicial: R\$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais)

Lote 20 – Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Lomba Grande. Estrada Afonso Strack, sn. Terreno com área superficial de 956,35m². Matrícula 51.220 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Lote 21 – Localização do imóvel: São Leopoldo/RS. Bairro Feitoria. Rua Vereador Vicente Henneman, sn (Lote 01 da Quadra 1.304). Terreno com área superficial de 270,00m². Matrícula 111.183 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar junto aos órgãos competentes quanto as restrições convencionais urbanísticas mencionada na Av. 2 da precitada matrícula. O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação da indisponibilidade constante no Av. 4 e da Ação de Execução constante na AV.5 da citada matrícula. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais)

Lote 22 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Loja 06 e vaga 43. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 49,41m² (loja) e 12,50m² (vaga) e fração ideal de 0,0173 (loja) e 0,0022 (vaga). Matrículas 63.911 (loja) e 63.990 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4,005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 674.000,00 (seiscentos e setenta e quatro mil reais)

Lote 23 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Loja 09 e vaga 47. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 49,93m² (loja) e 13,76m² (vaga) e fração ideal de 0,0175 (loja) e 0,0024 (vaga). Matrículas 63.914 (loja) e 63.994 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 674.000,00 (seiscentos e setenta e quatro mil reais)

Lote 24 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 345. Apartamento 203 (3º pavimento / 2º Pavimento) e Box 13. Residencial e Comercial Loft 235. Áreas: privativa 58,80m² (apartamento) e 13,98m² (box) e frações ideais de 0,0308 (apartamento) e 0,0038 (box). Matrícula 58.891 (apartamento) e 58.920 (box) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)

Lote 25 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Loja 07 e vaga 36. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 48,49m² (loja) e 12,95m² (vaga) e fração ideal de 0,0170 (loja) e 0,0023 (vaga). Matrículas 63.912 (loja) e 63.983 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 674.000,00 (seiscentos e setenta e quatro mil reais)

Lote 26 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Apartamento 107 (2º pavimento/Pavimento Térreo e 2º Pavimento/3º Pavimento) e Vaga 16. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 52,89m² (apartamento) e 12,50m² (vaga) e frações ideais de 0,0180 (apartamento) e 0,0022

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4,005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP: 08.620-050



(vaga). Matrícula 63.921 (apartamento) e 63.963 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais)

Lote 27 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Loja 08 e vaga 44. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 48,96m² (loja) e 12,50m² (vaga) e fração ideal 0,0172 (loja) e 0,0022 (vaga). Matrículas 63.913 (loja) e 63.991 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 674.000,00 (seiscentos e setenta e quatro mil reais)

Lote 28 – Localização do imóvel: Tramandaí/RS. Loteamento Zona Nova Sul. Rua Andrade Neves, 2398 (Lote 26 da Quadra 171). Casa. Áreas: construída 150,90m² e terreno 180,00m². Matrícula 174.538 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá do(a) comprador(a) a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais)

Lote 29 – Localização do imóvel: Tramandaí/RS. Loteamento Zona Nova Sul. Rua Andrade Neves, sn (Lote 26-A da Quadra 171, Setor 55). Casa. Áreas: construída 150,90m² e terreno 180,00m². Matrícula 174.539 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá do(a) comprador(a) a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador

Lance inicial: R\$ 323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais)

Lote 30 – Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Jardim Mauá (in loco). Rua Oscar Ludwig, 494. Apartamento 101 com uma vaga de garagem. Residencial Livas Augusta. Áreas: privativa 95,375m² e fração ideal de 0,1291. Matrícula 48.262 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Ocupado.

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4,005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

Lance inicial: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais)

Lote 31 – Localização do imóvel: São Francisco de Paula/RS. Terreno com área superficial de 623.661,47m², situado no lugar denominado Faxinal, Distrito Eletra, melhor descrito, confrontado e caracterizado em matrícula. INCRA 999.911.932.167-0. Matrícula 32.462 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 5.695.000,00 (cinco milhões, seiscentos e noventa e cinco mil reais)

Lote 32 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Uma fração de terras com área superficial de 3.711,96m², situado no lugar denominado Linha Nova, Gleba 03, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. INCRA 951.102.397.970-2. Matrícula 33.931 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)

Lote 33 – Localização do imóvel: Harmonia/RS. Loteamento Residencial Hans – Fase I. Rua 8, sn, (Lote 9 da Quadra H). Terreno com área superficial de 299,00m². Matrícula 35.598 (CNM 099523.2.0035598-81) do RI de São Sebastião do Caí/RS. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)

Lote 34 – Localização do imóvel: Flores da Cunha/RS. Terreno com área superficial de 25.530,00m², situado no lugar denominado Travessa o Marquês do Herval, 2º Distrito, confrontado e caracterizado em matrícula. INCRA 950.050.861.405-0. Matrícula 4.943 do RI local. **Obs.:** Sobre o imóvel há uma constituição de servidão de passagem. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Lote 35 – Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Diehl. Rua Engenheiro Jorge Schury, sn. Terreno com área superficial de 1.201,75m². Matrícula 126.820 (CNM 097683.2.0126820-02) do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do logradouro e área superficial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais)

Lote 36 – Localização do imóvel: Vale Real/RS. Centro. Rua Emilio Britz, 600 (Lote 01). Galpão Industrial. Áreas: construída 196,35m² e terreno 492,75m². Matrícula 15.572 (CNM 097915.2.0015572-47) do RI da Comarca de Feliz/RS. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais)

Lote 37 – Localização do imóvel: São Leopoldo/RS. Bairro Centro. Rua Santo Antônio, 973. Apartamento 204. Edifício Coliseu. Áreas: privativa 47,42m² e fração ideal 0,01711. Matrícula 11.136 do RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador. (AF)

Lance inicial: R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais)

Lote 38 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Bairro Vila Cristina (in loco). Rodovia RS452, KM 21,5 (in loco). Galpão Industrial. Áreas: construída 5.000,00m² (in loco) e terreno 142.500,00m². Matrícula 5.073 do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro, logradouro e benfeitorias pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro, logradouro e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Ocupado.

Lance inicial: R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais)

-
-
-

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4,005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

CONDIÇÕES DE VENDA

I – DO LEILÃO:

Os Públicos Leilões são regidos pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e pela Lei Federal nº 9.514/97 – Alienação Fiduciária, bem como por este Edital. Será realizado na modalidade *on-line* (com transmissão ao vivo), através do site www.pestanaleiloes.com.br, pela Leiloeira Oficial, Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS nº 168/00.

II – DA DOCUMENTAÇÃO PARA CADASTRO:

O(A) interessado(a), obrigatoriamente, deverá fornecer à Leiloeira os seguintes documentos: **a) se pessoa física:** documentos de identificação (CPF/MF¹, RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH), inclusive do(a) cônjuge/companheiro(a), Certidão de Nascimento e/ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, de acordo com o regime de bens, comprovante de residência, passaporte para estrangeiro não residente no País ou Documento Provisório de Registro Nacional Migratório para refugiado, procuração, quando representado por terceiros, etc.; e, **b) se pessoa jurídica:** atos constitutivos da sociedade empresarial, inclusive a última alteração, ata de eleição de diretoria, havendo, documentos de identificação do(s) sócio(s) administrador(es), cartão do CNPJ/MF, comprovante de endereço, Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet), procuração, quando representado por terceiros, etc. Os documentos, não havendo exigência contrária, poderão ser apresentados em cópia reprográfica. À Leiloeira é reservado o direito de solicitar outros documentos ou informações que entender necessários, podendo ser em via original ou cópia autenticada. Documentos formados por dois lados, deverão ser digitalizados e apresentados (*upload* junto à plataforma) a frente e o verso, evitando a reprovação do cadastro.

III – DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar nos Leilões. Fica esclarecido que, menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros, por sua vez, somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal; no caso de imóveis rurais, nos termos da Lei Federal nº 5.709/71 e suas alterações.

¹ É vedado o cadastro, a participação e a aquisição de bens imóveis por Pessoas Físicas ou Jurídicas com inscrição junto à Receita Federal do Brasil cuja situação cadastral corresponda a CPF baixado (CPF baixado por óbito), CPF pendente de regularização, CPF suspenso ou CNPJ baixado/inapto. A Leiloeira Oficial reserva-se o direito de cancelar o arremate caso esta situação seja verificada após o pregão do lote.

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

Empresário Individual não poderá dar lances e arrematar nos Leilões, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade empresarial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoa natural, munida de RG/RNE e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978). A restrição em tela se estende a outras pessoas jurídicas não personificadas, tais como: Sociedade em Conta de Participação – SCP (Código Civil, *caput* do art. 993).

As pessoas sujeitas a curatela (interdição civil), somente poderão adquirir imóveis através de pedido formalizado por seu(ua) curador(a) ao Juiz de Direito competente, que emitirá autorização judicial, constando no requerimento do(a) curador(a) os motivos que justificam a compra, conforme disposto nos artigos 1.774 e 1.781 c/c 1.747, inciso III, 1.748, inciso III e parte final do §1º do art. 1.753, todos do Código Civil.

Para participação, o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.pestanaleiloes.com.br.

IV – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação somente *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido pela Leiloeira, através de seu site, estando eles sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. O(A) interessado(a) ao efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação do leilão *on-line* (com transmissão ao vivo pela Leiloeira Oficial), deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site www.pestanaleiloes.com.br, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no sítio eletrônico para obtenção de “login” e “senha”, os quais validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo de Arrematação de Imóvel (não se transveste em Carta de Arrematação, não sendo passível de registro) e Escritura Pública de Compra e Venda, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente *on-line* não garantem direitos ao(à) proponente arrematante em caso de recusa da Leiloeira Oficial ou por qualquer outra ocorrência, tais como: queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

V – DA VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme as matrículas imobiliárias (documento oficial), sendo que caberá ao(à)(s) interessado(a)(s), querendo, antes da realização do Leilão, a verificação do estado atual do(s) bem(ns), “*in loco*”, até localização, modificações – externas e internas, construções/demolições e ocupações existentes.

Fica à disposição dos(as) interessados(as), no site da Leiloeira, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “*AD-CORPUS*”, sendo que as áreas, descrições e localizações mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por eventual divergência de área (superficial, construída, total, útil, computável, privativa ou comum), independente da extensão; por modificações externas e internas do(s) imóvel(is), englobando construções e demolições regulares ou não, ainda que edificadas por terceiros; e, por fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão motivo para distrato.

O(s) imóvel(is) será(ão), ainda, vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais, exceto aqueles referidos na respectiva descrição de cada imóvel (vide observações).

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante/comprador(a) alegar desconhecimento das condições (habitação, limpeza, estruturas, etc.), características, estado de conservação, limitações e localização, tal qual qualquer outro tipo de vício ou erro. O(A) arrematante/comprador(a), 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(s) imóvel(is), 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 (ex.: escadas, rampas, saídas de emergência, etc.) 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.

No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) 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 pelo(a) vendedor(a), salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do(s) imóvel(is). Ocorrendo evicção, a restituição corresponderá ao preço integral de venda do(s) imóvel(is) ou das quantias pagas, reajustado(as) pelo menor valor dentre os indexadores Índice Geral de Preços-

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



Mercado (IGP-M da FGV), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, a contar da data do pagamento, bem como da comissão da Leiloeira, a qual deverá ser devolvida diretamente por esta, 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. Quanto ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI o arrematante deverá solicitar a restituição junto à prefeitura. Quanto ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, a restituição deverá ser solicitada pelo arrematante diretamente junto à prefeitura.

Havendo inércia por parte do(a) arrematante em sequenciar eventual distrato, a atualização monetária do preço ou das quantias pagas ficará limitada à data de solicitação da rescisão.

VI – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

O valor informado como “*Lance inicial*” não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. Desta forma, no decorrer do pregão o valor do lance inicial poderá ser alterado, para mais ou para menos, a critério da Leiloeira ou da vendedora.

Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e homologação do vendedor, no prazo de 05 (cinco) dias úteis. O prazo de análise e homologação, por parte do vendedor, também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado (ex.: locados).

A homologação do(s) lance (s) está sujeita à análise, por parte do(a) vendedor(a), dos documentos apresentados e da observância dos procedimentos determinados pela legislação vigente de prevenção e combate aos crimes de “*lavagem*” ou ocultação de bens, direitos e valores, em especial, mas não se limitando, à Lei Federal nº 9.613, de 03 de março de 1998 (vide Item **X – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF**).

Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da vendedora, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

Caso o vendedor não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente/arrematante.

Aprovado o lance pela vendedora dentro desse prazo, o(a) comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total do bem arrematado e ao

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



pagamento total da comissão da Leiloeira Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

Na hipótese de arrematação subordinada ao exercício do direito de preferência aquisitiva, o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do valor total, inclusive da comissão da Leiloeira, iniciará após a expiração do prazo legal de 30 (trinta) dias ou da renúncia expressa do(a) detentor(a) do direito, o que primeiro efetivar, a contar do recebimento da notificação extrajudicial.

VII – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante/comprador(a), 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 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 dos registros, se for exigido; **4)** retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de Imposto Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; **6)** regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** 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; **8)** 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). **9)** o Vendedor não responde por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos ambientais.

VIII – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(A) DEVEDOR(A):

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 do segundo público leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão da Leiloeira, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. 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.

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

IX – DOS IMÓVEIS LOCADOS E TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS:

Nos imóveis cuja descrição conste a expressão “*Locado(a)*”, deverá ser respeitado o prazo legal de 30 (trinta) dias para o exercício do direito de preferência aquisitiva do(o) locatário(a). O referido prazo inicia com o recebimento da notificação extrajudicial pelo(a) detentor(a) do direito. Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias sem manifestação do(a) locatário(a), presumir-se-á declinada aquisição pelo exercício do direito de preferência. O(A) locatário(a), no curso do prazo, poderá, querendo, renunciar expressamente ao direito de preferência aquisitiva.

Independentemente da efetivação ou não do exercício do direito de preferência aquisitiva por parte do(a) locatário(a), ou seja, sendo o imóvel adquirido pelo(a) locatário(a) ou terceiros, os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis), até o registro da venda ou do compromisso, serão devidos ao(à) vendedor(a), ainda que proporcionalmente, em consonância ao § 2º c/c *caput* do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

Os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis) **SOMENTE** passarão a ser devidos ao(a) arrematante/comprador(a), com devida comprovação do registro do título translativo perante o Registro de Imóveis competente, apresentado, para tanto, certidão atualizada da matrícula do(s) bem(ns) arrematado(s). Ou seja, a contar do assentamento da arrematação na matrícula do(s) respectivo(s) imóvel(is).

Com o termo final dos locatícios devidos ao(à) vendedor(a), caberá ao(à) arrematante/comprador(a) contatar, pessoalmente, o(a) locatário(a), para, querendo, alinhar o pagamento do aluguel e os encargos decorrentes, alusivo aos meses seguintes, do mesmo modo que verificar os procedimentos necessários. É de critério exclusivo do(a) arrematante/comprador(a) a contratação ou não de serviços de intermediação por administradora imobiliária (“*Imobiliária*”). O efeito liberatório do pagamento do aluguel e dos encargos da locação somente se aperfeiçoa com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves.

Não havendo interesse na continuidade da locação, o(a) arrematante/comprador(a), sob sua responsabilidade, observar os prazos previstos em lei para denúncia do contrato e desocupação do imóvel por parte do(a) locatário(a).

X – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:

O(A) vendedor(a) está obrigado(a) a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente aos normativos do Banco Central do Brasil – BACEN e do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “*lavagem*” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei Federal nº 9.613/98.

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

O(A) arrematante, pessoa física ou jurídica, se solicitado(a), deverá fornecer, no ato da arrematação do(s) imóvel(is) e/ou da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, declaração quanto à titularidade e/ou beneficiário(a) final efetivo de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio da aquisição (ou ser o(a) representante legal autorizado(a) a assinar pelo(a) titular, se for o caso), bem como quanto à licitude da origem da renda, faturamento e patrimônio, obrigando-se, ainda, manter atualizadas as informações declaradas e/ou prestar nova declaração ao(à) vendedor(a), caso haja alteração em seus dados cadastrais, sendo certo, não importa qual hipótese, a responsabilidade civil e penal em relação à veracidade das informações fornecidas.

O(A) arrematante deverá, por fim, declarar expressamente sua ciência acerca do disposto no art. 11, inciso II, da Lei Federal nº 9.613/98, com as alterações posteriores, introduzidas, inclusive, pelas Leis Federais nº 12.683/2012 e nº 13.964/2019, bem como nos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal.

XI – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

O(A) arrematante, após o Leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. **A Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel não se transveste em Carta de Arrematação, ou seja, não são considerados títulos translativos** (não são passíveis de registro), sendo necessária a instrumentalização da venda através Escritura Pública de Compra e Venda. Após a compensação bancária do pagamento do total do(s) bem(ns) arrematado(s) e integral da comissão da Leiloeira, o(a) arrematante deverá adotar as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda. O(A) vendedor(a) poderá, se necessário e a seu exclusivo critério, firmar Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel com Arras, não constituindo motivo para desfazimento do negócio por parte do(a) arrematante.

A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no **Tabelionato de Notas indicado pelo(a) vendedor(a)**, que disponibilizará diretamente à Serventia Notarial os seguintes documentos: cópia simples dos atos seus constitutivos, cópia simples dos instrumentos de mandato, cópia simples dos documentos de identificação do(s) representante(s) legal e Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet). Qualquer outra exigência cartorária para formalização da Escritura Pública, inclusive em nome do(a) vendedor(a), como, por exemplo, certidão de ônus e ações pessoais e reipersecutórias, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) arrematante. Não está autorizada a troca de Tabelionato de Notas ou eleição de outro Tabelião(ã), por parte do(a) arrematante, sem a prévia concordância do(a) vendedor(a).

Formalizado o ato acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo de até 60 (sessenta) dias, as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda (observada a regra do art. 108 do Código Civil), para posterior registro do título. Formalizado o ato anterior, deverá o(a) arrematante/comprador(a) apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo máximo de 30

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



(trinta) dias, contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do registro do título translativo perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), que nem da alteração cadastral perante órgãos públicos e administradoras (condomínios e/ou loteamentos fechados) quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento dos prazos acima por parte do(a) arrematante/comprador(a), incidirá ao(à) adquirente multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

Vencida a documentação disponibilizada, por culpa do(a) arrematante, ficará sob sua responsabilidade a atualização.

XII – DAS DESPESAS INCIDENTES E COM A TRANSFERÊNCIA:

Eventuais débitos, encargos e tributos perante os órgãos competentes (obrigações *propter rem*), tal qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is), inclusive condominiais, serão de responsabilidade do(a) arrematante, ainda que não estejam anunciados na descrição de cada imóvel, independente da data do fato gerador.

O(A) vendedor(a) não responde por obrigações *propter personam* (ex.: consumo de energia elétrica), independente se anteriores à arrematação ou da data de vencimento, bem como por descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção ou demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente. Eventuais danos causados a terceiros, tais como desprendimento de revestimento externo, queda de reboco da parede, objetos ou materiais, desabamento, incêndio e/ou explosão, vazamentos e infiltrações de água e esgoto, etc., a contar da arrematação, são, igualmente, de responsabilidade única e exclusiva do(a) arrematante.

Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada por Tabelionato de Notas de conveniência do(a) vendedor(a) e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; ITBI; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas e/ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do(a) vendedor(a); emolumentos cartorários; diligência para coleta da assinatura do(a) representante legal do(a) vendedor(a) junto à Escritura Pública de Compra e Venda, assim como outros documentos necessários; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental.

XIII – DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:

É possibilitado ao(à) arrematante/comprador(a) efetuar o pagamento a título de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s) através de financiamento imobiliário junto a qualquer cooperativa integrante do Sistema Sicredi, mediante pagamento de sinal

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050



mínimo de 25% (vinte e cinco), mais comissão de 5% (cinco por cento), calculado sobre o valor total do arremate, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação ou da expiração do prazo legal para o exercício do direito de preferência ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a), o que primeiro efetivar. O Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser firmado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o Leilão, exceto na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias. A Instituição Financeira subsidiária deverá, em até 30 (trinta) dias corridos, a contar do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, liberar os recursos do financiamento, efetivando no pagamento do saldo, por meio de transferência eletrônica, crédito em conta indicada pela Leiloeira. O acompanhamento da liberação dos recursos do financiamento ao(à) vendedor(a) será de restrita incumbência do(a) arrematante/comprador(a).

O(A) arrematante/comprador(a) deverá verificar antes do Leilão a possibilidade de atender todas as exigências da Instituição Financeira, inclusive o enquadramento do(s) imóvel(is), a permissão de acesso a ser concedida pelo(a) ocupante/locatário(a) para realização de vistoria para liberação do crédito, quando for o caso, e a possibilidade de liberação dos recursos do financiamento mediante procuração pública e crédito em conta bancária de terceiros autorizados pelo(a) vendedor(a). O atendimento das condições exigidas pela Instituição Financeira é de responsabilidade exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital. Ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Instituição Financeira após o Leilão, o(a) arrematante/comprador(a) não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, devendo integralizar o pagamento às suas expensas, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

XIV – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

A posse do bem será transferida ao(à) arrematante com **o registro da Escritura Pública de Compra e Venda perante o Registro de Imóveis competente**, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is) e alteração da titularidade nos órgãos pertinentes, como por exemplo Receita Federal, INCRA e demais.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante/comprador(a). Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante/comprador(a).

-
-

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipeľândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, esta, calculada sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto, todos a serem pagos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor.

2. FINANCIADO:

Sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento), mais a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante — vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor.

O valor do arremate, por sua vez, poderá ser financiado junto a qualquer cooperativa integrante do Sistema Sicredi, devendo ser apresentada à equipe da Leiloeira a aprovação do crédito até a data do leilão, conforme as condições de pagamento estabelecidas por cada Carta de Crédito aprovada.

O prazo acima de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do total da arrematação, comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, iniciará após a expiração do prazo legal para o exercício ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a).

As vendas em Leilão são irrevogáveis e irretratáveis, ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Instituição Financeira de escolha do(a) arrematante/comprador(a), não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, devendo integralizar o pagamento na forma à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante/comprador(a), nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, mais a sua comissão de 5% (cinco por cento).

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante/comprador(a) e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, *on-line* e eletrônicos, e facultará à Leiloeira a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando, desde já, eleito o Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS como competente para as ações desta natureza.

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: (51) 3535.1000
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00

Escritório Sede

Rio Grande do Sul: Av. João Wallig, nº 1.800
Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique
Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91349-900

Unidades Logísticas

Rio Grande do Sul: BR 386 - km 4301 - Nova Santa Rita/RS - CEP: 92.480-000
Santa Catarina: Rua Ângelo José da Silva, 311 - Bairro Pernambuco - Tijucas/SC - CEP: 88.205-110
São Paulo: Estrada Keida Harada, 390 - Bairro Ipelândia - Suzano/SP - CEP 08.620-050