EDITAL DE LEILÃO

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 Credora Fiduciária – **BANCO COOPERATIVO SICREDI S.A,** sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.181.521/0001-55, representando, neste ato, as cooperativas doravante identificadas e denominadas **COMITENTES e ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS SICREDI LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.808.907/0001-20, promoverão a venda em Leilão (1º ou 2º) dos imóveis abaixo descritos, nas datas, hora e site infracitados, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

1º Público Leilão – 07/12/2026, segunda–feira, às 09h30min (horário de Brasília/DF).
2º Público Leilão – 09/12/2026, quarta-feira, às 09h30min (horário de Brasília/DF).

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

COMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS – SICREDI PIONEIRA RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 91.586.982/0001-09, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações “em ser” e futuras, emitido e datado em 05/06/2024.

Lote 1 – Localização do imóvel: Canela/RS. Terreno rural com área superficial de 475.645,00m², situado no lugar denominado Fazenda São José e Três Barras, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. Matrícula 66.664 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão 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. O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbações premonitórias constantes nas AV.4 e AV.7 da citada matrícula. Ocupado. (AF).

1º Público Leilão – Lance mínimo: R$ 9.893.416,00
2º Público Leilão – Lance mínimo: R$ 7.985.903,29 **(caso não seja arrematado no 1º leilão).**

-
-
-

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 - eletrônico"*, através do site **www.pestanaleiloes.com.br**.

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.

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 presencial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoal natural, munida de RG/RNE e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978).

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.

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor, conforme indicado nas cláusulas VI – Da documentação do(s) imóvel(is), VII – Despesas de aquisição do(s) imóvel(is) e VIII – Da transmissão da posse.

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

II – DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação *"on-line - eletrônico"* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido pela Sra. 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 - eletrônico"*, 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 Sra. Leiloeira, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente *"on-line - eletrônico"* 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, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

III – DO(S) IMÓVEL(IS):

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter *"AD-CORPUS"* sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o(s) imóvel(is) previamente.

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

No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pelo(a) vendedor(a). Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, bem como da comissão da Sra. Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

O(s) imóvel(is) será(ão), por fim, vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. O(A) vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

IV – 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 à 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)** 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 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).

V – 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 Sra. 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.

VI – DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor.

COMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS – SICREDI PIONEIRA RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 91.586.982/0001-09 **– Lote 01.**

VII – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor.

COMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS – SICREDI PIONEIRA RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 91.586.982/0001-09 **– Lote 01.**

VIII – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Considerando as condições estabelecidas por cada vendedor, o(a) comprador(a) deverá verificar atentamente as informações e critérios a seguir indicados, exclusivamente em relação ao vendedor do imóvel adquirido, conforme consta na descrição dos imóveis. Não será permitido, sob nenhuma hipótese, aplicar as condições estabelecidas por outro vendedor.

COMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS – SICREDI PIONEIRA RS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 91.586.982/0001-09 **– Lote 01.**

-
-

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

À VISTA: pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Sra. Leiloeira a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o 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 no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

A oferta de lance *"on-line - eletrônico"*, gera ao(à) arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão da Sra. Leiloeira, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima.

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