EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Leilão Único: 24 de fevereiro de 2026 – às 14:10 horas

Local da Realização das Praças:
Presencial: Depósito Judicial – Av. Nova Olinda, n.º 1.362 - Passo Fundo/RS
Eletrônico: através do portal www.alemaoleiloeiro.com.br

FRANCISCO HILLESHEIM, Leiloeiro Público Oficial, com escritório na Av. Nova Olinda, n.º 1.362 – Bairro São Jose - Passo Fundo/RS, credenciado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob Matrícula n.º 221/2007, e, junto a Junta Comercial de Santa Catarina AARC n.º 552, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO ALIANÇA RS/SC/ES – SICREDI ALIANÇA RS/SC/ES,** CNPJ n.º 87.795.639/0001-99, com sede na Rua Gustavo Silveira Ferret, n.º 124, Bairro Santa Lucia, Marau/RS, **TORNA PÚBLICO,** que levará a venda em Leilão Público, do tipo Maior Lance, na forma **Presencial e Eletrônico**, o imóvel abaixo descrito:

Lote	***DESCRIÇÃO***	***Valor R$***
01	*Um terreno situado no perímetro urbano, designado por lote 03, da quadra 27, do Loteamento Parque Residencial Pagani II, nesta cidade de Palhoça/SC, com a área de 379,82m², com as seguintes medidas e confrontações: frente a leste, medindo 12,00metros, com a Rua T05, fundos ao oeste, medindo 12,12metros, com a área verde, lado direito a sul, medindo 29,39metros, com o lote n.º 02, e lado esquerdo ao norte, medindo 37,36metos, com os lotes n.º 04, 05 e 06, todos de propriedade de Vendecasa Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme matricula 30.379 do RI da Comarca de Palhoça/SC. Status do imóvel: ocupado.*	***650.000,00***

1- O imóvel é vendido, a quem maior lance oferecer, por valor 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 preço da compra, à vista;
2- Serão aceitos lances via rede mundial de *computadores-internet,* com participação *online* dos interessados, junto ao *site:* www.alemaoleiloeiro.com.br , por meio de acesso com *login* e senha, previamente cadastrados, com 48 horas úteis de antecedência ao leilão e, também, de forma presencial no auditório/depósito Judicial, sendo necessário se identificar com documento válido, pessoa física ou jurídica, no ato da aquisição.
3- Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.
4- Para participação no leilão por meio eletrônico - *online*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no *site* do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.
5- A concretização da arrematação, mediante formalização da Ata de Leilão e da Escritura Pública, somente será realizada em nome do arrematante, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.
6- Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico - *online* não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

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 interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

7- O imóvel é vendido em caráter *"AD CORPUS"* e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

8- O imóvel é vendido na situação em que se encontra 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 enfitêutica, 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- 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

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

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 inercia 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.

11- 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; **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.

11.1- 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.

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

13- Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, será desclassificado e 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. Acaso não houver licitante, proceder-se-á a VENDA DIRETA do bem, ficando desde já autorizado o leiloeiro.

14- 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

15- 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.

15.1- 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- A venda do imóvel é realizada 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

21.2- Ocorrendo o desfazimento da venda motivada pelo Arrematante/Comprador**,** será cobrado/retido pelo Vendedor o percentual de 25% (vinte e cinco 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 25% (vinte e cinco 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.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

Para mais informações – fone: (54) 99605-0234 – 99626-8585
Francisco Hillesheim – Leiloeiro Oficial – JC/RS – 221/2007 - JC/SC – AARC n.º 552.

Marau, 09 de janeiro de 2026.

COOPERATIVA DE CRÉDITO ALIANÇA RS/SC/ES
SICREDI ALIANÇA RS/SC/ES
Comitente

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

Este documento foi assinado digitalmente por Andrigo Vanz e Cristiano Piano.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 4227-7E35-FE19-03AB.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Sicredi (Certisign). Para verificar as assinaturas clique no link: https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4227-7E35-FE19-03AB ou vá até o site https://sicredi.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4227-7E35-FE19-03AB

Hash do Documento

2B0B2883559C024505AB3723A63DEE24E3FCC04A92291F907081BAB64D20CB32

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/01/2026 é(são) :

☑ Andrigo Vanz - 006.042.270-00 em 09/01/2026 12:09 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.4209995 Longitude: -51.9330558 Accuracy: 1413569.1366272874
IP: 35.191.51.253
AC: AC SyngularID Multipla

☑ Cristiano Piano (Diretor Executivo) - 650.729.950-20 em 09/01/2026 12:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.
IP: 35.191.51.242
AC: AC VALID RFB v5