EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL Nº 005/2026

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 6.931

ENCRUZILHADA DO SUL/RS

PREGÃO: 25 DE NOVEMBRO DE 2026, ÀS 14H (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

ONLINE: WWW.CASAVERDELEILOES.COM.BR

Tamires dos Santos Duarte, Leiloeira Pública Oficial, matrícula nº 543/2026 perante a Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS, por autorização do COMITENTE VENDEDOR, torna público que realizará leilão extrajudicial do imóvel identificado neste edital, observadas as condições aqui estabelecidas e a legislação aplicável.

QUADRO-RESUMO

OBJETO	Imóvel com área informada de 9.310,00 m², objeto da matrícula nº 6.931.
LOCALIZAÇÃO	Município de Encruzilhada do Sul/RS, com frente para a Rua Juscelino Kubitschek.
DESCRIÇÃO RESUMIDA	Oeste/frente: 33,92 m com a Rua Juscelino Kubitschek; Norte: 142,00 m com o campo de Adelto Carvalho; Sul: 193,22 m com o Lote 02, pertencente a Cleusa Leoni Escouto de Freitas; Leste: 123,71 m com uma sanga.
AVALIAÇÃO INFORMADA	R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).
LANCE MÍNIMO	R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).
INCREMENTO MÍNIMO	R$ 500,00 (quinhentos reais) por lance.
COMISSÃO DA LEILOEIRA	5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante, além do preço.
PAGAMENTO DO PREÇO	À vista, em parcela única, no prazo de até 1 (um) dia útil após o encerramento do leilão.
SITUAÇÃO DOCUMENTAL INFORMADA	Documentação informada como regular pelo comitente. A situação deverá ser comprovada por matrícula e certidões atualizadas disponibilizadas aos interessados.
DATA E HORÁRIO	25/11/2026, às 14h, horário de Brasília.
MODALIDADE	Leilão extrajudicial online. Eventual modalidade presencial somente se expressamente anunciada pela leiloeira.
VISITAÇÃO	Mediante agendamento prévio: (51) 98220-4002 ou (51) 99704-4427.
FORO	Comarca de Encruzilhada do Sul/RS, ressalvadas as regras legais de competência.

1. DO OBJETO DO LEILÃO

1.1. Constitui objeto do presente leilão a alienação do imóvel com área informada de 9.310,00 m² (nove mil, trezentos e dez metros quadrados), situado no Município de Encruzilhada do Sul/RS, objeto da matrícula nº 6.931 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Encruzilhada do Sul/RS.

1.2. Conforme descrição fornecida para este edital, o imóvel apresenta as seguintes medidas e confrontações: a Oeste, pela frente, mede 33,92 metros e confronta com a Rua Juscelino Kubitschek; ao Norte, mede 142,00 metros e confronta com o campo de Adelto Carvalho; ao Sul, mede 193,22 metros e confronta com o Lote 02, pertencente a Cleusa Leoni Escouto de Freitas; e a Leste, mede 123,71 metros e confronta com uma sanga.

1.3. A descrição acima reproduz os dados informados para a elaboração do edital. A descrição integral constante da matrícula atualizada, inclusive denominação, medidas, confrontações, localização e demais elementos registrais, deverá ser conferida e prevalecerá para fins de identificação e transferência do imóvel.

1.4. A avaliação informada do imóvel é de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sendo estabelecido lance mínimo de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). A avaliação é referência para o certame e não representa garantia de valor de mercado ou de resultado econômico.

1.5. A alienação compreende o imóvel e as acessões e benfeitorias que juridicamente o integrem, observados os limites da matrícula e deste edital. Não estão incluídos bens móveis, máquinas, equipamentos, animais, produção, materiais ou direitos de terceiros, salvo previsão expressa em contrário.

1.6. O imóvel será alienado no estado físico, de conservação, ocupação e situação ambiental e urbanística em que se encontrar na data do leilão, ressalvadas as declarações e responsabilidades expressamente assumidas pelo comitente e os direitos assegurados pela legislação.

2. DA IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL E DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.1. O imóvel está identificado pela matrícula nº 6.931 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Encruzilhada do Sul/RS. O comitente deverá disponibilizar aos interessados cópia atualizada da matrícula, certidão de ônus reais e de ações reais e pessoais reipersecutórias, quando emitidas, bem como planta, mapa, memorial descritivo e documentos técnicos disponíveis.

2.2. A área de 9.310,00 m² e as medidas e confrontações descritas no quadro-resumo e na cláusula 1.2 deverão ser conferidas com o inteiro teor da matrícula e documentos técnicos. Não se presume que a descrição resumida substitua ou altere a descrição registral.

2.3. Eventuais diferenças entre a área anunciada, a área constante da matrícula e a medição física deverão ser analisadas pelos interessados antes da apresentação de lances, mediante consulta aos documentos registrais e, se necessário, levantamento técnico por profissional habilitado.

2.4. O arrematante deverá respeitar os limites do imóvel, servidões, passagens, acessos, cursos d'água, áreas ambientalmente protegidas, restrições administrativas e direitos de terceiros regularmente constituídos, desde que existentes e legalmente oponíveis.

2.5. Por se tratar de imóvel cuja classificação e cadastro devem observar os documentos oficiais, o comitente deverá disponibilizar, conforme aplicável, os dados de cadastro municipal ou rural, CCIR, ITR, CAR, certificação de georreferenciamento e demais documentos exigíveis. A exigibilidade de cada documento dependerá da natureza e do enquadramento cadastral do imóvel.

3. DA SITUAÇÃO DOCUMENTAL, DOS ÔNUS E DAS DECLARAÇÕES DO COMITENTE

3.1. Conforme informação fornecida pelo COMITENTE VENDEDOR, a documentação do imóvel encontra-se regular. Essa informação deverá ser acompanhada, antes da realização do leilão, de matrícula atualizada e das certidões pertinentes, para que os interessados possam verificar a titularidade, a existência de ônus, gravames, indisponibilidades, ações ou restrições incidentes.

3.2. O COMITENTE VENDEDOR declara ser legítimo titular dos direitos que pretende alienar e responsabiliza-se pela veracidade das informações e documentos fornecidos, pela legitimidade da venda e pela obtenção de assinaturas, autorizações e anuências legalmente exigíveis, inclusive de cônjuge, coproprietário ou terceiro titular de direito, quando aplicável.

3.3. Caso exista qualquer ônus, gravame, indisponibilidade, ação, restrição administrativa, ambiental ou urbanística, locação, ocupação, servidão ou direito de terceiro que possa afetar o imóvel ou sua transferência, o comitente deverá informá-lo expressamente e disponibilizar os documentos correspondentes antes do leilão.

3.4. Os débitos, tributos, encargos e obrigações cujo fato gerador seja anterior à arrematação serão suportados pelo comitente, ressalvadas as hipóteses em que a legislação atribua expressamente responsabilidade ao adquirente ou a terceiro.

3.5. A transferência definitiva dependerá da apresentação de título hábil e do atendimento das exigências legais e registrais. O pagamento do preço e a formalização da arrematação, isoladamente, não substituem a escritura ou o título legalmente exigido nem o registro imobiliário.

4. DA VISTORIA, DOCUMENTAÇÃO E VISITAÇÃO

4.1. Os documentos disponíveis relativos ao imóvel, à matrícula, às certidões e aos dados cadastrais poderão ser consultados mediante solicitação à CASA VERDE LEILÕES, respeitados os dados pessoais e as informações legalmente protegidas.

4.2. A visitação será realizada mediante agendamento prévio pelos telefones (51) 98220-4002 ou (51) 99704-4427, em data e horário a serem confirmados pelo comitente.

4.3. Compete aos interessados vistoriar o imóvel e verificar, entre outros aspectos, localização, acesso, dimensões aparentes, relevo, recursos hídricos, cercas, porteiras, benfeitorias, ocupações, servidões, limites, condições de conservação e situação ambiental e urbanística, podendo contratar profissionais de sua confiança.

4.4. Fotografias, vídeos, mapas e informações publicitárias têm caráter informativo e não substituem vistoria presencial, análise da matrícula ou consulta aos órgãos competentes.

4.5. A ausência de vistoria não poderá, por si só, fundamentar desistência ou abatimento do preço, ressalvadas divergências materiais, omissões relevantes, vícios juridicamente relevantes ou situações protegidas pela legislação.

5. DA HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar pessoas físicas maiores e capazes e pessoas jurídicas regularmente constituídas, mediante cadastro prévio na plataforma e apresentação dos documentos solicitados pela leiloeira.

5.2. Pessoa física: documento oficial de identificação, CPF e comprovante de endereço. Pessoa jurídica: comprovante de inscrição no CNPJ, contrato ou estatuto social e alterações, documentos dos representantes legais e procuração com poderes específicos, quando aplicável.

5.3. A leiloeira poderá solicitar documentos complementares para confirmar identidade, capacidade civil e representação. A habilitação poderá ser recusada diante de inconsistência documental, impedimento legal ou descumprimento das regras deste edital.

5.4. O participante será responsável pelos lances realizados em seu cadastro, sendo vedada a atuação em nome de terceiros sem poderes de representação, bem como qualquer conduta destinada a fraudar ou manipular o resultado.

6. DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO, DOS LANCES E DO INCREMENTO

6.1. O leilão será realizado em 25 de novembro de 2026 (25/11/2026), às 14h, horário de Brasília, na modalidade online, por meio da plataforma divulgada pela CASA VERDE LEILÕES no endereço www.casaverdeleiloes.com.br. A modalidade presencial somente será considerada disponível se houver divulgação expressa pela leiloeira.

6.2. O lance mínimo inicial será de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

6.3. O incremento mínimo para cada novo lance será de R$ 500,00 (quinhentos reais), devendo cada oferta superar o lance imediatamente anterior em, no mínimo, esse valor.

6.4. Os lances serão recebidos pela plataforma indicada. Havendo oferta nos minutos finais, o encerramento poderá ser prorrogado automaticamente, conforme as regras operacionais previamente divulgadas na plataforma.

6.5. Os lances registrados serão considerados firmes, ressalvadas hipóteses de erro operacional comprovado, fraude ou outras situações legalmente reconhecidas.

6.6. Será declarado vencedor o participante que apresentar o maior lance válido, observadas as condições deste edital e a confirmação dos pagamentos devidos.

6.7. A leiloeira poderá recusar lances com indícios de fraude, manipulação, inconsistência cadastral ou violação das regras do certame, bem como suspender ou adiar o leilão por motivo justificado, mediante comunicação aos participantes.

7. DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

7.1. A arrematação será formalizada por auto ou ata de arrematação, contendo a identificação do imóvel, do arrematante, do valor ofertado e das condições de pagamento.

7.2. Além do preço ofertado, o arrematante pagará à Leiloeira Pública Oficial comissão de 5% (cinco por cento), calculada sobre o valor total da arrematação, não incluída no preço do imóvel.

7.3. A comissão deverá ser paga pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, mediante instrução formal da leiloeira. A comissão constitui obrigação autônoma e não se confunde com o preço da arrematação.

7.4. A comissão será tratada conforme sua exigibilidade legal e a causa concreta de eventual não conclusão do negócio, não se estabelecendo retenção automática em hipóteses em que a legislação assegure restituição ou em que a frustração decorra de fato imputável ao comitente.

8. DO PAGAMENTO DO PREÇO

8.1. O arrematante deverá pagar o valor integral da arrematação, à vista, em parcela única, no prazo máximo de 1 (um) dia útil após o encerramento do leilão, mediante transferência bancária ou Pix para conta formalmente indicada pelo COMITENTE VENDEDOR ou pela leiloeira.

8.2. O pagamento somente será considerado realizado após a efetiva identificação e disponibilidade do valor na conta indicada. O arrematante deverá encaminhar o comprovante à leiloeira e/ou ao comitente.

8.3. Não serão reconhecidos pagamentos efetuados a terceiros ou por meios que não tenham sido formalmente indicados. Qualquer alteração dos dados bancários deverá ser confirmada por canal oficial e verificável.

8.4. A comissão da leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), é adicional ao preço e deverá ser paga separadamente, conforme o prazo previsto na cláusula 7.3.

8.5. A falta de pagamento integral do preço no prazo estabelecido caracterizará inadimplemento do arrematante, observadas as disposições da cláusula 11.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE E DA TRANSFERÊNCIA

9.1. Caberá ao arrematante suportar os tributos e encargos cujo fato gerador seja posterior à arrematação, observada a legislação aplicável e a data de efetiva imissão na posse, quando juridicamente relevante.

9.2. Serão de responsabilidade do arrematante o ITBI, quando incidente, os emolumentos da escritura ou do título aquisitivo em seu favor, o registro da aquisição e as demais despesas ordinárias necessárias à transferência, ressalvadas despesas decorrentes de pendências anteriores imputáveis ao comitente.

9.3. O comitente deverá cooperar para a lavratura e assinatura do título definitivo e fornecer os documentos que lhe competirem, em prazo razoável após a confirmação do pagamento integral, desde que atendidas as exigências legais e registrais.

9.4. O arrematante deverá promover o registro do título aquisitivo perante o Registro de Imóveis competente no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis, contado da lavratura ou disponibilização do título hábil e dos documentos necessários, ressalvadas exigências cartorárias e atrasos não imputáveis ao adquirente.

9.5. A propriedade imobiliária somente será transferida com o registro do título aquisitivo na matrícula competente. A assinatura da escritura pública, a ata de arrematação ou o pagamento, isoladamente, não substituem o registro.

9.6. O arrematante deverá fornecer os dados e documentos solicitados pela leiloeira e pelo tabelionato ou Registro de Imóveis, respondendo pela exatidão das informações prestadas. A ausência injustificada de documentos indispensáveis poderá impedir a formalização da aquisição, observadas as regras de inadimplemento deste edital.

10. DOS TRIBUTOS, DESPESAS E ENCARGOS

10.1. Caberá ao COMITENTE VENDEDOR suportar os tributos, taxas, contribuições, encargos e demais obrigações cujo fato gerador seja anterior à arrematação, inclusive débitos de IPTU, ITR, taxas municipais ou outros tributos que incidam sobre o imóvel, conforme sua natureza cadastral, ressalvadas as responsabilidades atribuídas por lei ao adquirente.

10.2. Caberá ao arrematante suportar os tributos, emolumentos, despesas de escritura, registro, transmissão e demais custos ordinários de aquisição que, por lei ou por este edital, sejam de sua responsabilidade, inclusive ITBI quando incidente.

10.3. O comitente deverá apresentar, quando exigíveis, comprovantes de quitação ou certidões relativas aos tributos e encargos anteriores à arrematação e cooperar para a obtenção dos documentos necessários à transferência.

10.4. A distribuição contratual de despesas entre as partes não afasta as regras legais de responsabilidade tributária, inclusive aquelas que atribuam obrigação diretamente ao adquirente ou a terceiro.

11. DO DESCUMPRIMENTO, DA RESOLUÇÃO E DA RESTITUIÇÃO

11.1. Será considerado inadimplente o arrematante que deixar de pagar o preço ou a comissão nos prazos estabelecidos, ou que, sem justificativa legítima, deixar de fornecer documentos indispensáveis ou de praticar os atos que lhe competirem para formalização da aquisição.

11.2. Em caso de inadimplemento imputável ao arrematante, este será comunicado para sanar a obrigação no prazo de 2 (dois) dias úteis, quando a natureza da obrigação permitir. Persistindo o descumprimento, poderão ser adotadas as medidas legais e contratuais cabíveis, inclusive resolução do negócio e multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor da arrematação, observadas a proporcionalidade e a vedação de cobrança em duplicidade.

11.3. Se a impossibilidade de conclusão decorrer de falta de titularidade ou poderes do comitente, existência de ônus ou restrição não informada, ausência de anuência necessária, irregularidade documental anterior ou outro impedimento imputável ao vendedor, o arrematante poderá resolver o negócio e receber a restituição integral dos valores pagos a título de preço, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a formalização da resolução, sem prejuízo de outros direitos legalmente cabíveis.

11.4. A comissão da leiloeira será tratada conforme sua exigibilidade legal e a causa concreta da não conclusão do negócio, vedada a retenção automática quando a legislação assegurar restituição ou quando a frustração decorrer de fato imputável ao comitente.

11.5. Qualquer prorrogação de prazo ou alteração das condições deverá ser formalizada por escrito.

12. DA RESPONSABILIDADE E ATUAÇÃO DA LEILOEIRA

12.1. A leiloeira conduzirá o procedimento de venda, receberá e registrará os lances, declarará o resultado e formalizará a arrematação, observadas suas atribuições legais e as condições deste edital.

12.2. A leiloeira e a CASA VERDE LEILÕES atuam na organização e condução do procedimento, não sendo proprietárias do imóvel nem assumindo a condição de vendedoras. Compete ao comitente responder pela titularidade, legitimidade da alienação, veracidade das informações e regularidade documental do imóvel.

12.3. A leiloeira poderá suspender o certame caso identifique inconsistência relevante nos documentos, divergência entre a descrição do imóvel e a matrícula ou risco de oferta de direito diverso daquele que o comitente possa validamente transmitir.

13. DA PROTEÇÃO DE DADOS

13.1. Os dados pessoais dos participantes serão tratados para fins de cadastro, habilitação, realização do leilão, formalização da arrematação, cumprimento de obrigações legais e exercício regular de direitos, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), observados os princípios e bases legais aplicáveis.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

14.1. A participação no leilão implica ciência e aceitação das condições deste edital, sem prejuízo dos direitos assegurados pela legislação aplicável.

14.2. Integram o conjunto documental do leilão, quando disponibilizados, a matrícula atualizada nº 6.931, certidões, planta ou mapa, memorial descritivo, documentos cadastrais e demais documentos pertinentes à identificação e situação jurídica do imóvel.

14.3. Qualquer alteração relevante das condições deverá ser divulgada pelos mesmos meios utilizados para a publicação do edital, preservados os direitos dos participantes.

14.4. Os casos omissos serão resolvidos conforme a legislação brasileira aplicável.

14.5. Fica eleito o foro da Comarca de Encruzilhada do Sul/RS para dirimir controvérsias oriundas deste edital, ressalvadas as hipóteses de competência absoluta previstas em lei.

Pantano Grande/RS, 17 de novembro de 2026.