EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL Nº 011/2026

ALIENAÇÃO CONJUNTA DE IMÓVEIS URBANOS – RIO PARDO/RS

PREGÃO: 10 DE DEZEMBRO 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 para alienação conjunta dos imóveis urbanos descritos neste edital, observadas as condições aqui estabelecidas e a legislação aplicável.

QUADRO-RESUMO

OBJETO	Alienação conjunta de 2 (dois) terrenos urbanos, com área total informada de 4.510,58 m², em Rio Pardo/RS.
TERRENO 1	4.060,58 m² – Bairro Boa Vista, lote nº 11, setor 04, quadra 238 – matrícula nº 3.376.
TERRENO 2	450,00 m² – frente para a Rua Bento Gonçalves, lote nº 25 – matrícula nº 13.168.
ÁREA TOTAL	4.510,58 m², correspondente à soma das áreas informadas das duas matrículas.
AVALIAÇÃO INFORMADA	R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta 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	À vista, em até 1 (um) dia útil após o encerramento do leilão, conforme cláusula 7.
SITUAÇÃO REGISTRAL INFORMADA	Matrículas atualizadas e documentação regular. Há escritura pública de compra e venda já lavrada, pendente de registro, conforme informações do comitente. O imóvel não integra inventário.
DATA E HORÁRIO	10/12/2026, às 14h, horário de Brasília.
MODALIDADE	Leilão extrajudicial online, pela plataforma indicada pela CASA VERDE LEILÕES. Eventual modalidade presencial dependerá de divulgação expressa.
VISITAÇÃO	Mediante agendamento: (51) 98220-4002 ou (51) 99704-4427.
FORO	Comarca de Rio Pardo/RS, ressalvadas as regras legais de competência.

1. DO OBJETO DO LEILÃO

1.1. Constitui objeto do presente leilão a alienação conjunta, em lote único e indivisível, de 2 (dois) terrenos urbanos situados no Município de Rio Pardo/RS, com área total informada de 4.510,58 m², assim identificados:

a) Terreno 1: área de 4.060,58 m², localizado no Bairro Boa Vista, identificado como lote nº 11, setor 04, quadra 238, objeto da matrícula nº 3.376 do Registro de Imóveis competente;

b) Terreno 2: área de 450,00 m², com frente para a Rua Bento Gonçalves, identificado como lote nº 25, objeto da matrícula nº 13.168 do Registro de Imóveis competente.

1.2. A venda será realizada em conjunto, não sendo admitidos lances ou arrematação individualizados para cada terreno, salvo alteração expressa e prévia deste edital pelo comitente vendedor.

1.3. A área total de 4.510,58 m² resulta da soma das áreas indicadas para as duas matrículas. Para todos os efeitos registrais, prevalecerão as descrições, medidas, limites, confrontações e demais elementos constantes das respectivas matrículas e dos títulos registrados.

1.4. A avaliação informada do conjunto é de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), e o lance mínimo inicial é de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). A avaliação não constitui garantia de valor de mercado ou de resultado econômico.

1.5. Integram a venda os terrenos e as acessões, construções, instalações e benfeitorias que, por sua natureza e situação jurídica, integrem os imóveis, ressalvados bens móveis, equipamentos, materiais, direitos de terceiros e outros itens expressamente excluídos ou não incorporados juridicamente aos imóveis.

1.6. Os imóveis serão alienados no estado físico, de conservação, ocupação e situação urbanística em que se encontrarem na data do leilão, observadas as informações e ressalvas expressamente constantes deste edital e dos documentos disponibilizados.

2. DA IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL E DA SITUAÇÃO DOCUMENTAL

2.1. Os imóveis estão identificados pelas matrículas nº 3.376 e nº 13.168, do Registro de Imóveis competente de Rio Pardo/RS, devendo as certidões atualizadas e as descrições integrais das matrículas ser disponibilizadas aos interessados antes do leilão.

2.2. Conforme declaração e informações fornecidas pelo COMITENTE VENDEDOR, as matrículas encontram-se atualizadas, sem pendências registrais impeditivas informadas, e os imóveis não integram inventário ou processo sucessório.

2.3. O comitente informa que existe escritura pública de compra e venda já lavrada, relativa à aquisição dos imóveis, pendente de registro perante o Registro de Imóveis competente. A escritura e os documentos necessários ao seu registro deverão ser disponibilizados para exame dos interessados.

2.4. A transferência da propriedade imobiliária somente se aperfeiçoa com o registro do título aquisitivo na matrícula. Assim, caberá ao COMITENTE VENDEDOR assegurar a continuidade registral e a regularidade da cadeia dominial, inclusive promovendo, às suas expensas, o registro prévio ou simultâneo do título pelo qual adquiriu os imóveis, conforme exigências do Registro de Imóveis competente.

2.5. A escritura pública já lavrada, sua data, tabelionato, livro, folhas, partes e eventuais notas devolutivas/exigências registrais deverão ser identificados nos documentos disponibilizados aos interessados. Nenhuma informação registral não comprovada por certidão ou título será considerada garantia deste edital.

2.6. O comitente declara ser responsável pela legitimidade da alienação, pela titularidade ou pelos direitos que legitimem a venda, pela inexistência de impedimentos não informados e pela obtenção de assinaturas, anuências e autorizações eventualmente exigíveis, inclusive de cônjuge ou coproprietário, quando aplicável.

2.7. Eventuais divergências entre a publicidade, a área indicada neste edital e a descrição constante das matrículas deverão ser verificadas pelos interessados antes da oferta, prevalecendo o conteúdo dos registros imobiliários, sem prejuízo da responsabilidade do comitente por informações inexatas ou omissões relevantes.

3. DA VISTORIA, DOCUMENTAÇÃO E VISITAÇÃO

3.1. Os interessados poderão solicitar à CASA VERDE LEILÕES, antes do leilão, cópias das matrículas atualizadas, certidões disponíveis, escritura pública de compra e venda pendente de registro, documentos cadastrais municipais e demais documentos relacionados aos imóveis, respeitados os dados pessoais protegidos por lei.

3.2. A visitação deverá ser previamente agendada pelos telefones (51) 98220-4002 ou (51) 99704-4427, em data e horário a serem confirmados pelo comitente.

3.3. Compete aos interessados realizar vistoria presencial e análise documental, verificando, entre outros aspectos, localização, acesso, topografia, dimensões aparentes, confrontações, ocupação, benfeitorias, muros, cercas, servidões, situação urbanística, zoneamento, uso permitido, restrições administrativas e condições de conservação.

3.4. Fotografias, vídeos, mapas e informações publicitárias possuem caráter informativo e não substituem a vistoria, a consulta aos órgãos municipais ou a análise das matrículas e dos títulos.

3.5. A ausência de vistoria não afasta a responsabilidade do comitente por vícios de titularidade, irregularidades documentais, informações falsas ou omissões relevantes, nem prejudica direitos assegurados por lei.

4. DA HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

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

4.2. 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.

4.3. A leiloeira poderá solicitar documentos complementares para confirmar identidade, capacidade civil, representação e origem dos dados cadastrais. A habilitação poderá ser recusada diante de inconsistência documental, impedimento legal ou descumprimento das regras do certame.

4.4. O participante é responsável pelos lances realizados em seu cadastro. É vedada a atuação em nome de terceiros sem poderes de representação, bem como qualquer conduta destinada a fraudar, manipular ou prejudicar a competitividade do leilão.

5. DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO, LANCES E INCREMENTO

5.1. O leilão será realizado em 10 de dezembro de 2026 (10/12/2026), às 14h, horário de Brasília, na modalidade online, por meio da plataforma divulgada pela CASA VERDE LEILÕES no endereço www.casaverdeleiloes.com.br.

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

5.3. 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.

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

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

5.6. Será declarado vencedor o participante que apresentar o maior lance válido, observadas as condições deste edital e a confirmação do pagamento no prazo estabelecido.

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

6. DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

6.1. A arrematação será formalizada por auto ou ata de arrematação, com identificação do arrematante, dos imóveis, do valor ofertado e das condições de pagamento.

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

6.3. A comissão deverá ser paga pelo arrematante no prazo de 1 (um) dia útil contado do encerramento do leilão, mediante instrução formal da leiloeira. A comissão é obrigação autônoma e não se confunde com o preço da arrematação.

6.4. A emissão do auto/ata de arrematação e a confirmação do negócio observarão a identificação do arrematante e a comprovação dos pagamentos devidos.

7. DO PAGAMENTO DO PREÇO

7.1. O pagamento do preço da arrematação será realizado à vista, em parcela única, no prazo máximo de 1 (um) dia útil após o encerramento do leilão, por transferência bancária ou Pix para conta formalmente indicada pelo COMITENTE VENDEDOR ou pela leiloeira, mediante instruções oficiais.

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

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

7.4. A comissão da leiloeira, no percentual de 5% (cinco por cento), é adicional ao preço e deverá ser paga separadamente, no prazo previsto na cláusula 6.3.

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

8. DA ESCRITURA PÚBLICA, DO REGISTRO E DA TRANSFERÊNCIA

8.1. O comitente informa que já foi lavrada escritura pública de compra e venda relativa aos imóveis, pendente de registro. A documentação correspondente deverá ser apresentada ao arrematante e ao tabelionato/Registro de Imóveis, conforme necessário, para viabilizar a regularização da cadeia dominial e a transferência.

8.2. A escritura pública anteriormente lavrada não será confundida com a escritura ou título que formalizará a aquisição pelo arrematante. A forma de instrumentalização da venda ao arrematante dependerá da situação registral efetiva e da qualificação do título pelo tabelião e pelo Oficial de Registro de Imóveis.

8.3. Caberá ao COMITENTE VENDEDOR, às suas expensas, promover e concluir o registro do título aquisitivo já lavrado em seu favor, se necessário, bem como sanar exigências ou apresentar documentos que lhe competirem, de modo a permitir a transferência regular dos imóveis ao arrematante.

8.4. Após a confirmação do pagamento integral do preço e da comissão, e estando apta a cadeia dominial, o comitente deverá cooperar para a lavratura/assinatura do título definitivo em favor do arrematante, no prazo de até 30 (trinta) dias, salvo prazo diverso exigido pelo tabelionato ou pelo Registro de Imóveis, ou atraso documental não imputável às partes.

8.5. A propriedade somente será transferida ao arrematante com o registro do título aquisitivo na(s) matrícula(s) competente(s), nos termos da legislação civil. A assinatura da escritura, a ata de arrematação ou o pagamento, isoladamente, não substituem o registro imobiliário.

8.6. O arrematante deverá apresentar o título ao Registro de Imóveis competente e acompanhar seu processamento, atendendo às exigências que sejam de sua responsabilidade. Recomenda-se que o protocolo seja realizado tão logo o título e os documentos necessários estejam disponíveis.

8.7. Se o Registro de Imóveis formular exigência decorrente de ato, documento, omissão ou situação anterior à arrematação e atribuível ao comitente, caberá ao comitente providenciar sua solução, sem custo adicional ao arrematante. Exigências decorrentes de documentos ou atos próprios do adquirente serão de responsabilidade deste.

8.8. O prazo para registro pelo arrematante será de até 60 (sessenta) dias úteis, contado da entrega do título definitivo apto ao protocolo e dos documentos necessários, ressalvados prazos de qualificação registral, exigências cartorárias e atrasos não imputáveis ao adquirente.

9. DA POSSE, OCUPAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

9.1. A situação de ocupação dos imóveis deverá ser informada pelo COMITENTE VENDEDOR aos interessados antes do leilão, inclusive quanto à existência de ocupantes, locatários, comodatários, possuidores, contratos de uso ou bens de terceiros no local.

9.2. A imissão do arrematante na posse e a entrega de chaves, se houver, ocorrerão após a confirmação do pagamento integral do preço, mediante termo de entrega, observada a situação de ocupação expressamente informada no material do leilão.

9.3. Caso os imóveis estejam ocupados ou sujeitos a contrato de locação, comodato ou outra forma de uso por terceiros, tal circunstância deverá ser descrita em anexo ou comunicado formal antes do leilão, com indicação das medidas e responsabilidades para a entrega da posse.

9.4. Até a entrega da posse, o comitente deverá abster-se de praticar atos que alterem substancialmente a situação dos imóveis, ressalvados atos de conservação e manutenção, e deverá comunicar ao arrematante qualquer fato relevante superveniente.

10. DOS TRIBUTOS, DESPESAS E ENCARGOS

10.1. Caberá ao COMITENTE VENDEDOR suportar os tributos, taxas, contribuições, tarifas, encargos e demais obrigações cujo fato gerador seja anterior à data da arrematação, inclusive débitos de IPTU e taxas municipais vencidos até então, ainda que lançados ou cobrados posteriormente, ressalvada a responsabilidade legal de terceiros perante o Fisco.

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

10.3. Serão de responsabilidade do arrematante o ITBI, quando incidente, os emolumentos da escritura ou título aquisitivo em seu favor, o registro da aquisição e demais despesas ordinárias necessárias à transferência, salvo despesas decorrentes da regularização de título ou pendência anterior imputável ao comitente.

10.4. Caberá ao comitente entregar, quando exigíveis, comprovantes de quitação ou certidões relativas aos tributos e encargos anteriores à arrematação, bem como cooperar com a obtenção dos documentos necessários à transferência.

10.5. A responsabilidade tributária observará a legislação, não podendo este edital afastar obrigações atribuídas diretamente por lei a qualquer das partes.

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 praticar os atos que lhe competirem para formalização da aquisição.

11.2. Em caso de inadimplemento imputável ao arrematante, este será previamente comunicado para sanar a obrigação no prazo de 2 (dois) dias úteis, quando a natureza da obrigação permitir. Persistindo o descumprimento, poderão ser aplicadas 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, a vedação de cobrança em duplicidade e a apuração dos valores efetivamente devidos.

11.3. Se a impossibilidade de conclusão decorrer de falta de legitimidade ou poderes do comitente, irregularidade da cadeia dominial, impossibilidade de registro da escritura anteriormente lavrada, existência de ônus ou restrição não informada, ou outro impedimento anterior à arrematação e atribuível ao vendedor, o arrematante poderá optar pela resolução do negócio, com 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, não se estabelecendo retenção automática em hipóteses em que a lei assegure restituição ou em que a frustração decorra de fato imputável ao comitente.

11.5. Qualquer prorrogação de prazo, ajuste de procedimento ou alteração das condições deverá ser formalizada por escrito e assinada pelas partes, sem prejuízo da divulgação necessária aos participantes.

12. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DO COMITENTE VENDEDOR

12.1. O COMITENTE VENDEDOR declara, sob sua responsabilidade, que as informações fornecidas para a elaboração e divulgação deste edital são verdadeiras e que comunicará imediatamente à leiloeira qualquer alteração relevante na situação jurídica, registral, física ou de ocupação dos imóveis.

12.2. O comitente obriga-se a disponibilizar os documentos necessários à análise prévia e à transferência, incluindo matrículas atualizadas, escritura pública já lavrada, certidões pertinentes, comprovantes de tributos municipais e documentos pessoais ou societários necessários à formalização.

12.3. O comitente responderá pela legitimidade da alienação, pela regularidade dos títulos e pela solução de exigências registrais que decorram de fatos ou documentos anteriores à arrematação e que estejam sob sua responsabilidade.

12.4. O comitente deverá informar previamente qualquer ação real ou pessoal reipersecutória, indisponibilidade, penhora, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, locação, ocupação, restrição urbanística específica ou outro gravame que possa afetar os imóveis ou sua transferência.

13. DA RESPONSABILIDADE E ATUAÇÃO DA LEILOEIRA

13.1. 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.

13.2. A leiloeira e a CASA VERDE LEILÕES atuam como intermediadoras do procedimento de leilão, não sendo proprietárias dos imóveis nem assumindo a condição de vendedoras. A responsabilidade pela titularidade, legitimidade da alienação, veracidade das declarações e regularização documental é do comitente vendedor, sem prejuízo da responsabilidade própria da leiloeira por atos praticados no exercício de suas atribuições, quando legalmente caracterizada.

13.3. A leiloeira poderá prestar esclarecimentos sobre o procedimento e encaminhar documentos disponibilizados pelo comitente, mas a análise jurídica e registral dos imóveis deverá ser realizada pelos interessados com profissionais de sua confiança.

14. DA PROTEÇÃO DE DADOS

14.1. 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.

15. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

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

15.2. Integram o conjunto documental do leilão, quando disponibilizados, as matrículas atualizadas nº 3.376 e nº 13.168, a escritura pública de compra e venda pendente de registro, certidões, documentos municipais, planta ou croqui e demais documentos pertinentes aos imóveis.

15.3. As informações relativas à situação de ocupação, à existência de benfeitorias, às certidões negativas e à escritura pública deverão ser confirmadas e disponibilizadas aos interessados antes da abertura do pregão. Eventual alteração relevante deverá ser comunicada pelos mesmos meios de divulgação do leilão.

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

15.5. Fica eleito o foro da Comarca de Rio Pardo/RS para dirimir controvérsias oriundas deste edital, ressalvadas as hipóteses de competência absoluta previstas em lei.

Pantano Grande/RS, 17 de novembro de 2026.