EDITAL DE LEILÃO ON-LINE EXTRAJUDICIAL
- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -

JOÃO LEONARDO FEISTEL CARGNELUTTI, Leiloeiro Oficial, inscrito na JUCIS/RS sob nº 493/24, autorizado por TENTOS S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO, inscrita no CNPJ sob nº 41.468.340/0001-71, nos termos das Cédulas de Produto Rural com Liquidação Financeira nº. 7388-000-0, faz saber, através do presente Edital, que promoverá a venda em Público Leilão dos imóveis abaixo descritos, nas datas, horário e local indicados, na forma da Lei Federal nº 9.514/97 e regulamentações complementares.

1º Leilão Público: 03 de novembro de 2026 – 09h
2º Leilão Público: 11 de novembro de 2026 – 09h
ON-LINE: através do site www.cargneluttileiloes.com.br

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Lote 01 – Uma área de terra com 7ha05a61ca, situada no município de **Bossoroca/RS**, descrita na **matrícula 6.624**, conforme folha 1 verso/6.624, do Livro 2 do **Registro de Imóveis de Bossoroca/RS.**

Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a).

1º Leilão Público – Lance mínimo: R$ 433.356,00.
2º Leilão Público – Lance mínimo: R$ 737.134,37 (valor poderá ser atualizado no site do leiloeiro conforme incremento da dívida até a data do leilão)

CONDIÇÕES DE VENDA

1) DO LEILÃO:

O Leilão será regido pela Lei Federal nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pelas Leis 14.620/2023, 14.711/2023 e pelo Decreto Federal nº 21.981/32, bem como, por este Edital. Será realizado, pelo Leiloeiro Oficial João Leonardo Feistel Cargnelutti, matriculado na JUCIS/RS sob nº 493/2024, na modalidade on-line (com transmissão ao vivo), nos dias, horário e local acima identificados.
Para participação, no leilão on-line, o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site **www.cargneluttileiloes.com.br**

2) DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que,menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir bens, se emancipados, representados ou assistidos pelo(a) responsável legal.
Todos os participantes do Leilão estão sujeitos ao art. 335 do Código Penal.

3) DA PARTICIPAÇÃO VIA INTERNET:

Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site **www.cargneluttileiloes.com.br**. Os cadastros realizados 24h antes do leilão e que estiverem com a documentação exigida corretamente anexada, tem garantia de ativação por parte da equipe do leiloeiro. Cadastros que não atendam a estes requisitos não possuem ativação garantida, ficando sujeitos à análise conforme demanda existente no site do leiloeiro. O cadastrado deverá anuir às regras de participação dispostas no site para poder participar do leilão, devendo acessar o cadastro com seu login e senha cadastrados, os quais validarão e homologarão os lances no sistema em conformidade com as disposições do edital.
Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito e nem podendo responsabilizar o leiloeiro e a credora fiduciária por falhas no sistema ou conexão da internet.
O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha, previamente cadastrados, e eventual oferta de lances, pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências do presente edital de leilão e da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, sendo o PARTICIPANTE responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos, assumindo-as como firmes e verdadeiras.

4) DA VENDA *AD CORPUS*:

A descrição do imóvel constante neste Edital foi realizada conforme a matrícula imobiliária, cabendo ao(s) interessado(s), querendo, antes da realização do Leilão, a verificação do estado atual do bem, *in loco*, até localização, edificações e ocupações existentes.
Fica à disposição do(s) interessado(s), no site do Leiloeiro, a descrição do bem, com fotos e matrícula, contendo as características necessárias.
O imóvel será vendido em caráter *"AD-CORPUS"*, e não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação por eventual divergência de área, independente da extensão; por modificações externas e internas dos imóveis, englobando construções e demolições regulares ou não.
No caso de imóvel vir 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 pela VENDEDORA, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Ocorrendo evicção, a restituição corresponderá ao preço integral de venda do imóvel, bem como, da comissão do Leiloeiro, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e emolumentos cartórios com a lavratura da Escritura Pública e o respectivo registro da compra e venda, não cabendo ao COMPRADOR(A) reivindicar outros valores a título de indenização, 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.
O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o(a) 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)

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 imóvel, das possíveis exigências registrais/administrativas e restrições de uso impostaspela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentesdos 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.

5) DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Ao devedor fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, todas as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante o pagamento da comissão do Leiloeiro, nos termos do § 2º-B do art. 27, da Lei Federal nº 9.514/97, com redação dada pela Lei Federal nº 14.711/2023. 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. O preferente deverá contatar o leiloeiro com antecedência mínima de 24h à data do pregão, para realização de cadastro no site.

6) DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

Independente da forma de arrematação, o(a) COMPRADOR(A), após o leilão, está obrigado à assinatura do Auto de Arrematação de Imóvel. Após a compensação do pagamento, a VENDEDORA providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pela VENDEDORA em, aproximadamente, 60 (sessenta) dias após a arrematação. Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) COMPRADOR(A) apresentar a VENDEDORA, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como,da alteração cadastral perante órgãos públicos, quanto à responsabilidade por tributos e encargos.
A VENDEDORA disponibilizará os seguintes documentos para lavratura: cópia dos seus atos constitutivos, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitida pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda, inclusive em nome da VENDEDORA, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) COMPRADOR(A). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública ou registro do título translativo, por culpa do(a) COMPRADOR(A), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

7) DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

Além do pagamento do valor do arremate a ser pago para a VENDEDORA pela aquisição do imóvel, fica a cargo do COMPRADOR(A), o pagamento da comissão do leiloeiro, no percentual de 5% sobre o valor do arremate, a ser pago diretamente a este.

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos e outros encargos serão de responsabilidade do(a) COMPRADOR(A), ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel, independente da data do fato gerador.

Correrão por conta do COMPRADOR(A) todas as despesas, taxas e emolumentos e demais providências que se fizerem necessárias à aquisição e transferência do imóvel.

8) TRANSMISSÃO DA POSSE:

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, ocupado a qualquer título, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR(A).

9) FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1) À VISTA: pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro a ser paga pelo(a) COMPRADOR(A), 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 o cancelamento da venda por culpa do(a) COMPRADOR(A), nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a VENDEDORA TENTOS S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, acrescido de 5% referente a comissão do leiloeiro.
A **oferta de lance on-line**, gera ao arrematante vencedor a **obrigação de efetuar o pagamento** do valor do arremate e da comissão do leiloeiro, no prazo estipulado.

9.2) FINANCIAMENTO: O arrematante poderá optar pelo financiamento do valor da arrematação do imóvel, a ser concedido diretamente pela VENDEDORA (TENTOS S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO), observadas as seguintes condições:

a) Entrada: O valor mínimo de entrada corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação.

b) Saldo Remanescente: O saldo remanescente poderá ser financiado em até 03 (três) anos, no prazo safra, mediante contratação de Cédula de Crédito Bancário (CCB) ou Cédula de Produto Rural (CPR), a ser formalizada diretamente entre o arrematante e a TENTOS S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO.

c) Condições do Financiamento: As condições relativas a prazo, periodicidade das parcelas e taxas de juros serão livremente pactuadas entre o arrematante e a VENDEDORA (TENTOS S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO), devendo ser definidas previamente ao lance no leilão.

d) Garantia: O próprio imóvel objeto do leilão ficará como garantia do financiamento, mediante constituição de garantia real, nos termos da legislação aplicável.

9.3) PRÉ-APROVAÇÃO DE CADASTRO

Para habilitar-se ao financiamento, o interessado deverá obter pré-aprovação de crédito junto à VENDEDORA (TENTOS S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO), através do **telefone/WhatsApp (55) 9 9725-2304**, ou, presencialmente, no endereço Rodovia BR-285, KM 461.5, Fundos, Sala A - Distrito Industrial, Ijuí/RS – sede da empresa 3TENTOS, com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis da data designada para o leilão, mediante apresentação dos seguintes documentos:

- Declaração de Imposto de Renda;
- Documentos de identificação pessoal;
- Comprovante de residência atualizado;
- Autorização expressa para consulta ao Sistema de Informações de Crédito do Banco Central do Brasil (SCR).

09.4) CONSEQUÊNCIAS DO NÃO CUMPRIMENTO DO FINANCIAMENTO

O inadimplemento de quaisquer das obrigações assumidas no contrato de financiamento, inclusive o não pagamento das parcelas nas datas avençadas, ensejará:

a) O vencimento antecipado da dívida, com exigibilidade imediata do saldo devedor, acrescido de encargos moratórios, conforme pactuado em contrato;

b) A execução da garantia real, podendo a VENDEDORA promover a excussão do imóvel dado em garantia, nos termos da legislação vigente, inclusive por meio de leilão extrajudicial ou judicial;

c) A perda, pelo arrematante, de quaisquer valores eventualmente pagos, a título de entrada ou amortização, a serem utilizados para abatimento da dívida;

d) A inscrição do nome do arrematante nos órgãos de proteção ao crédito, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis para a satisfação do crédito.

09.4.1) O não atendimento às exigências documentais, a não obtenção da pré-aprovação de cadastro ou a não aprovação do crédito pela VENDEDORA (TENTOS S.A. CRÉDITO FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO), implicarão a impossibilidade de contratação do financiamento, permanecendo o lançador obrigado ao pagamento integral do valor do lanço, em caso de arrematação, nos termos deste edital.

09.4.2) Todas as ações atinentes ao pagamento do financiamento serão resolvidas entre VENDEDORA e ARREMATANTE, não ficando este leiloeiro responsável pela cobrança do pagamento do financiamento, bem como das providências em caso de não quitação do arremate.

10) DAS REGRAS ESPECÍFICAS PARA IMÓVEIS RURAIS

Somando-se às regras de alienação já estipuladas, caberá integral e isoladamente ao adquirente ou arrematante assumir todos os custos — sem qualquer possibilidade de reembolso, ressarcimento ou contestação futura de qualquer espécie — para cumprir as seguintes obrigações:

1. Ações possessórias e passivos trabalhistas: Adotar todas as providências jurídicas ou práticas relativas à retomada da posse do bem em relação a eventuais ocupantes (sejam ocupações informais ou declaradas), assumindo inclusive o pagamento de possíveis dívidas ou direitos trabalhistas decorrentes dessas situações;

2. Georreferenciamento: Providenciar a medição georreferenciada do imóvel e obter as devidas homologações perante o INCRA e os demais órgãos públicos competentes;
3. Demarcação e limites: Avaliar a necessidade de definir fisicamente as divisas da propriedade, promovendo os procedimentos judiciais ou extrajudiciais cabíveis, o que inclui negociar alinhamentos com vizinhos confrontantes e corrigir as informações na matrícula do imóvel, se exigido;
4. Ajuste de cadastros e dívidas retroativas: Retificar, quando necessário, as informações e cadastros do imóvel em exercícios anteriores junto à Receita Federal, INCRA e outras instâncias, responsabilizando-se por quitar eventuais diferenças ou débitos apurados de Imposto Territorial Rural (ITR), tributos, taxas e acréscimos, independentemente da data em que foram gerados;
5. Declaração e quitação de ITR: Confeccionar, transmitir e quitar as declarações do ITR (de anos anteriores e do período atual) perante a Receita Federal;
6. Averbação de benfeitorias e servidões: Regularizar e registrar no Cartório de Imóveis competente e demais instâncias todas as edificações existentes, bem como eventuais servidões instituídas sobre o bem, inclusive as de passagem;
7. Reserva legal e órgãos ambientais: Registrar formalmente a Reserva Legal na matrícula do imóvel e, se exigido, confeccionar e submeter o Ato Declaratório Ambiental (ADA) ao IBAMA;
8. Conhecimento prévio de normas e restrições: Buscar ciência antecipada de todas as exigências, normas sanitárias, limitações de uso, regramentos ambientais e obrigações de preservação fixadas por leis ou órgãos municipais, estaduais e federais, às quais estará legalmente vinculado em razão da aquisição.

11) DISPOSIÇÕES FINAIS

O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

Eventuais dúvidas e pedidos de esclarecimentos poderão ser encaminhados ao leiloeiro em até 24 horas antes da data de realização do leilão, através dos seguintes canais oficiais de comunicação: Telefones (55) 3332-6682, 55 99685-0264 (WhatsApp) ou e-mail: leonardo@cargneluttileiloes.com.br.

Fica eleito o Foro da Comarca de Ijuí/RS, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento, é publicado o presente Edital de Leilão.

Para mais informações – Fone: (55) 3332-6682 / 55 99685-0264 - www.cargneluttileiloes.com.br – e-mail: leonardo@cargneluttileiloes.com.br

JOÃO LEONARDO FEISTEL CARGNELUTTI
Leiloeiro Oficial
JUCIS/RS: 493/24