EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE BEM IMÓVEL

FAZ SABER A TODOS QUANTO VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA, regulamentado pela Resolução CNJ nº 236/2016, que o leiloeiro nomeado, Tiago Tessler Blecher, matriculado na JUCESP sob nº 1.098, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente, nº 446, Várzea da Barra Funda, São Paulo/SP, através da plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, levará a venda, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1. **DATAS E HORÁRIO:** Iniciará em **30 DE OUTUBRO DE 2026, ÀS 14H**, com encerramento **em 20 DE DEZEMBRO DE 2026, ÀS 14H,** com lances não inferiores a R$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

2. DO BEM: IMÓVEL RESIDENCIAL construído sobre o TERRENO URBANO constituído pelo LOTE 07, da QUADRA 22, com área superficial de 445,40m2, sem benfeitorias, situado na cidade de Pontão/RS, no Loteamento Kemmerich, com frente para a rua 25 de Junho, sem numeração definida, distando 51,40m da esquina com a Rua Bom Jesus, pela avenida Hortêncio Flores e por imóvel de propriedade de Leal, Leal & Cia Ltda, confrontando e medindo: ao NOROESTE com a rua 25 de Julho, por uma linha medindo 13,35; ao SUDOESTE, com o lote 06, por uma linha medindo 37,06; ao NORDESTE, com o lote 08, por uma linha medindo 36,95m; e ao SUDOESTE, com o lote 15, por uma linha medindo 10,80m. **MATRÍCULA:** 111.271, do Oficial de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS. **LOCALIZAÇÃO:** Rua 25 de Julho, nº 529, Pontão/RS, CEP 99190-000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

2.1. OBSERVAÇÕES: Encontra-se em trâmite a Ação de Reintegração de Posse (Processo nº 5038503-72.2026.8.21.0021, 4ª Vara Cível de Passo Fundo/RS), proposta pela Associação Brasileira para o Desenvolvimento da Família - Banco da Família em desfavor de Marlei Ivete do Carmo e Rafael Bortoluzzi.

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ontato@webleiloes.com.br

3. ÔNUS: Caberá exclusivamente ao COMPRADOR a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro.

4. DO LOCAL: Será realizado apenas na forma eletrônica pela Internet através do site: www.webleiloes.com.br.

5. SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

6. O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

7. DA HABILITAÇÃO: Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

8. LANCES: Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais da alienação, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

9. DA VISITAÇÃO: A visitação será realizada mediante cadastro no site www.webleiloes.com.br e prévio agendamento através do contato de e-mail: contato@webleiloes.com.br.

10. DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR: O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

determinado pelo VENDEDOR. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, incluindo, mas não se limitando, a análise da forma de pagamento solicitada, análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de até 48hs úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada. A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao COMPRADOR.

11. DO PAGAMENTO: O proponente do lance vencedor deverá efetuar o pagamento do preço do bem, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR, os comprovantes de pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação e em até 3 (três) dias úteis, a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR.

12. PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: Caberá ao COMPRADOR, efetuar o pagamento da comissão de 5% ao leiloeiro, sobre o valor da arrematação no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelo VENDEDOR.

12.1 Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

13. DA ATA: Após o aceite do lance vencedor, será elaborada ata positiva dispondo do valor do lance vencedor, valor pago e dados do comprador, bem como demais acontecimentos relevantes.

13.1 FORMALIZAÇÃO DA VENDA: A alienação do(s) bem(ns) será formalizada por meio de “Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra”. O Tabelião de Notas será definido pelo(s) vendedor(s).

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br

13.2 Caso haja pendência que obste a outorga da escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao(s) vendedor(es) celebrar "Compromisso Particular de Venda e Compra". Nessa hipótese, a "Escritura Pública de Venda e Compra" será outorgada em até 60 (sessenta) dias do saneamento das pendências existentes.

13.3 Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra e/ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

14. DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE: A transmissão da posse detida pelo(s) vendedor(es) ocorrerá após a lavratura da escritura definitiva e quitação de eventuais débitos.

15. DA RESPONSABILIDADE DO COMPRADOR Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

16. DÉBITOS: Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data do leilão.

17. PENALIDADES: O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do COMPRADOR, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do VENDEDOR o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, pagos a título de sinal, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito 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.

17.1 Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério exclusivo do VENDEDOR o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo os 10% do valor do arremate, pagos a título de sinal, impostos, taxas, a comissão de 5% ao leiloeiro, sobre o valor da arrematação como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

17.2 Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) COMPRADOR inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da WEB LEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

18.1 O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • ontato@webleiloes.com.br

veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o 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 do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

18.2 O(s) VENDEDOR(ES) garante(m) ser o(s) legítimo(s) proprietário(s) do(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s), tendo o direito de vendê-lo(s), e responde(m) perante o COMPRADOR pela veracidade das informações veiculadas e transação de alienação.

18.3 A participação na presente alienação implica, no momento em que o lance for considerado vencedor, na concordância e aceitação de todos os termos e condições desta “Condições de Venda", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

18.4 O COMPRADOR é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

18.5 Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

_____

TIAGO TESSLER BLECHER

Seguro em experiência • (11) 98478-6996 • contato@webleiloes.com.br