EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, **Leiloeira Oficial**, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SICREDI PIONEIRA RS- SICREDI PIONEIRA RS**, inscrita no CNPJ sob nº 91.586.982/0001-09, promoverá a venda em Leilão dos imóveis abaixo descritos, na modalidade *"ELETRÔNICO"*, mediante o recebimento de lances através do site www.pestanaleiloes.com.br, na data e hora abaixo indicadas.

Data do Leilão: 27/10/2026, terça-feira.
Hora do leilão: 10h00min (horário de Brasília/DF).

Local da realização dos leilões: www.pestanaleiloes.com.br.

1. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Lote 1 – Localização do imóvel: Harmonia/RS. Loteamento Residencial Hans – Fase I. Rua 8, sn, (Lote 9 da Quadra H). Terreno com área superficial de 299,00m². Matrícula 35.598 (CNM 099523.2.0035598-81) do RI de São Sebastião do Caí/RS. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil reais)

Lote 2 – Localização do imóvel: Dois Irmãos/RS. Bairro Travessão. Rua Alberto Rübenich, 2035 (in loco) (Quadra 171). Casa. Áreas: construída 91,00m² (in loco) e terreno 2.502,32m². Matrícula 18.002 do RI local. **Obs.:** Numeração predial e área construída pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da numeração predial e de área construída que vierem a ser apuradas no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): ação revisional de contrato, com pedido de tutela de urgência, processo nº 5001154-85.2025.8.21.0145, em trâmite na vara judicial da comarca de dois irmãos/rs. O vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "condições de venda dos imóveis" constantes do edital. O(a) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): ação revisional de contrato de cédula bancária, processo nº 5001154-85.2025.8.21.0145, em trâmite na vara judicial da comarca de dois irmão/rs. O vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "condições de venda dos imóveis" constantes do edital. Ocupado (AF).

Lance inicial: R$ 208.000,00 (Duzentos e oito mil reais)

Lote 3 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Centro. Rua da Harmonia, sn (Lote 09 da Quadra D do Loteamento Schaefer), Terreno com área superficial de 948,25m². Matrícula 13.412 do RI de Nova Petrópolis/RS. **Obs.:** Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 116.000,00 (Cento e dezesseis mil reais)

Lote 4 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Centro. Rua da Harmonia, sn (Lote 08 da Quadra D do Loteamento Schaefer). Terreno com área superficial de 762,25m². Matrícula 13.411 do RI de Nova Petrópolis/RS. **Obs.:** Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 116.000,00 (Cento e dezesseis mil reais)

Lote 5 – Localização do imóvel: Ivoti/RS. Centro (in loco). Avenida Presidente Lucena, 3315 (2º Pavimento). Edifício Centro Comercial Ivoti. Loja 201 e Box 20. Áreas: privativa 58,57m² (Loja) e 12,50 (box) e frações ideais: 0,017875 (Loja) e 0,004218% (Box). Matrícula 9.453 (CNM 101915.2.0009453-11) (Loja) e 9.454 (CNM 101915.2.0009454-08) (box) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupado (AF).

Lance inicial: R$ 192.000,00 (Cento e noventa e dois mil reais)

Lote 6 – Localização do imóvel: Tramandaí/RS. Loteamento Zona Nova Sul. Rua Andrade Neves, 2398 (Lote 26 da Quadra 171). Casa. Áreas: construída 150,90m² e terreno 180,00m². Matrícula 174.538 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá do(a) comprador(a) a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 316.000,00 (Trezentos e dezesseis mil reais)

Lote 7 – Localização do imóvel: Tramandaí/RS. Loteamento Zona Nova Sul. Rua Andrade Neves, sn (Lote 26-A da Quadra 171, Setor 55). Casa. Áreas: construída 150,90m² e terreno 180,00m². Matrícula 174.539 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá do(a) comprador(a) a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador

Lance inicial: R$ 316.000,00 (Trezentos e dezesseis mil reais)

Lote 8 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Loja 07 e vaga 36. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 48,49m² (loja) e 12,95m² (vaga) e fração ideal de 0,0170 (loja) e 0,0023 (vaga). Matrículas 63.912 (loja) e 63.983 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 807.500,00 (Oitocentos e sete mil e quinhentos reais)

Lote 9 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Loja 06 e vaga 43. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 49,41m² (loja) e 12,50m² (vaga) e fração ideal de 0,0173 (loja) e 0,0022 (vaga). Matrículas 63.911 (loja) e 63.990 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 807.500,00 (Oitocentos e sete mil e quinhentos reais)

Lote 10 – Localização do imóvel: Canela/RS. Centro (in loco). Avenida Osvaldo Aranha, 365. Loja 09 e vaga 47. Residencial e Comercial Loft Canela. Áreas: privativa 49,93m² (loja) e 13,76m² (vaga) e fração ideal de 0,0175 (loja) e 0,0024 (vaga). Matrículas 63.914 (loja) e 63.994 (vaga) do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 807.500,00 (Oitocentos e sete mil e quinhentos reais)

Lote 11 – Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Lomba Grande. Estrada Afonso Strack, sn. Terreno com área superficial de 956,35m². Matrícula 51.220 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a)**.** Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais)

Lote 12 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Loteamento Bela Vista. Rua Bela Vista, sn (Lote 7 da Quadra B). Terreno com área superficial de 480,00m². Matrícula 2.268 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 156.000,00 (Cento e cinquenta e seis mil reais)

Lote 13 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Loteamento Bosque das Araucárias – Etapa I. Rua Bosque das Coníferes, sn (Lote 31 da Quadra 02). Terreno com área superficial de 378,00m². Matrícula 23.284 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 56.000,00 (Cinquenta e seis mil reais)

Lote 14 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Loteamento Bosque das Araucárias – Etapa I. Rua Bosque das Coníferes, sn (Lote 30 da Quadra 02). Terreno com área superficial de 378,00m². Matrícula 23.283 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 56.000,00 (Cinquenta e seis mil reais)

Lote 15 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Loteamento Bosque das Araucárias – Etapa I. Rua Bosque das Coníferes, sn (Lote 32 da Quadra 02). Terreno com área superficial de 378,00m². Matrícula 23.285 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 56.000,00 (Cinquenta e seis mil reais)

Lote 16 – Localização do imóvel: Canela/RS. Bairro São Lucas. Rua D, 46 (in loco) (Lote 5 da Quadra B). Casa. Áreas: construída 56,00m² (in loco) e terreno 128,00m². Matrícula 23.157 do RI local. **Obs.:** Numeração predial e benfeitorias pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da numeração predial e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Ocupado.

Lance inicial: R$ 112.000,00 (Cento e doze mil reais)

Lote 17 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Bairro De Lazzer (in loco). Rua Salustiano Ribeiro da Luz Filho, sn (Lote 04 da Quadra 3.675). Terreno com área superficial de 2.208,00m². Matrícula 88.507 da 1º Zona de Caxias do Sul/RS. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação de bairro que vier a ser apuradas no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Ocupado.

Lance inicial: R$ 1.700.000,00 (Um milhão e setecentos mil reais)

Lote 18 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Bairro Piá. Rua da Olaria, sn (Lote A1-1). Terreno com área superficial de 860,15m². Matrícula 24.771 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 136.000,00 (Cento e trinta e seis mil reais)

Lote 19 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Terreno de culturas, com área superficial de 105.000,00m², situado na Estrada Rio Cai, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. INCRA 852.082.003.689-4. Matrícula 5.051 do RI local. **Obs.:** Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Caberá ao(a) comprador(a), verificar eventual instituição de servidão de passagem. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 440.000,00 (Quatrocentos e quarenta mil reais)

Lote 20 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Jardim São Pedro (in loco). Rua Jorde Salis Goulart, 55 (Quarteirão 20). Casa. Áreas: construída 60,00m² (in loco) e terreno 300m². Matrícula 70.590 do 4º RI local. **Obs.:** Benfeitorias pendentes de

averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro, numeração predial e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 168.000,00 (Cento e sessenta e oito mil reais)

Lote 21 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Terreno de culturas, com área superficial de 79.435,00m², situado na Linha Riachuelo, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. INCRA 852.082.024.210-9. Matrícula 6.865 do RI local. **Obs.:** Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Caberá ao(a) comprador(a), verificar eventual instituição de servidão de passagem. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 392.000,00 (Trezentos e noventa e dois mil reais)

Lote 22 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Bairro Madureira (in loco). Rua Professora Viero, 1481. Apartamento 203 e Box 06. Residencial Turin. Áreas: privativa 73,4900m² (apartamento) e 12,000m² (box) e frações ideais: 0,078126 (apartamento) e 0,006537 (box). Matrículas 76.906 (apartamento) e 76.894 (box) do 1º RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio e denominação de bairro pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Ocupado.

Lance inicial: R$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)

Lote 23 – Localização do imóvel: Santa Maria do Herval/RS. Bairro Ferraria. Rua 03, sn (in loco) (Lote 06 da Quadra C). Terreno com área superficial de 360,00m². Matrícula 9.126 do RI da Comarca de Dois Irmãos/RS. **Obs.:** Denominação de logradouro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 40.000,00 (Quarenta mil reais)

Lote 24 – Localização do imóvel: Foz do Iguaçu/PR. Bairro Maracanã (in loco). Avenida República Argentina, sn (Lote 394 da Quadra 34). Terreno com área superficial de 3.227,41m². Matrícula 25.259 do 2º RI local. **Obs.:** Denominação de bairro

pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 4.590.000,00 (Quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais)

Lote 25 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Loteamento Residencial Morada dos Alpes – 1º Etapa. Rua 10, sn (Lote 23 da Quadra 5677). Terreno com área superficial de 408,00m². Matrícula 111.206 do 1º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais)

Lote 26 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Loteamento Residencial Morada dos Alpes – 1º Etapa. Rua 10, sn (Lote 24 da Quadra 5677). Terreno com área superficial de 375,62m². Matrícula 111.207 do 1º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 128.000,00 (Cento e vinte e oito mil reais)

Lote 27 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Rio Branco. Rua Almirante Abreu, 220. Edifício Montblanc.
A) Apartamento Duplex 1.201 (13º pavimento). Áreas: privativa 297,21m² e fração ideal de 0,100507. Matrícula 213.651 do 1º RI local.
B) Box 10. Áreas: privativa 14,97m² e fração ideal de 0,006785. Matrícula 213.661 do 1º RI local.
C) Box 17. Áreas: privativa 13,59m² e fração ideal de 0,006912. Matrícula 213.668 do 1º RI local.
D) Box 18. Áreas: privativa 20,92m² e fração ideal de 0,010644. Matrícula 213.669 do 1º RI local.
Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 2.465.000,00 (Dois milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil reais)

Lote 28 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Rio Branco. Rua Santa Cecília, 2.282. Edifício Manhattan.
A) Apartamento 701. Áreas: privativa 121,68m² e fração ideal de 0,038675. Matrícula 216.672 do 1º RI local.
B) Box 34. Áreas: privativa 10,58m² e fração ideal de 0,004171. Matrícula 216.711 do 1º RI local.
C) Box 35. Áreas: privativa 10,58m² e fração ideal de 0,004117. Matrícula 216.712 do 1º RI local.
Obs.: Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 1.190.000,00 (Um milhão, cento e noventa mil reais)

Lote 29 – Localização do imóvel: Nova Petrópolis/RS. Centro (in loco). Avenida Quinze de Novembro, 1187. Box 02. Edifício Rio Branco. Áreas: privativa 36,90m² e fração ideal de 0,357. Matricula 10.432 do RI local. **Obs.: VENDA DE 50% DO IMÓVEL.** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade pela identificação e definição da localização exata do box — inclusive quanto à sua posição em relação à vaga de garagem (se à frente ou aos fundos) — será integralmente do(a) comprador(a), que deverá adotar, às suas expensas, todas as providências necessárias junto aos órgãos competentes. Venda condicionada ao não exercício do Direito de Preferência. Ocupado.

Lance inicial: R$ 8.000,00 (Oito mil reais)

Lote 30 – Localização do imóvel: Bento Gonçalves/RS. Uma fração de terras de culturas, com área superficial de 152.000,00m², situado no lugar denominado Linha 1º Secção Rio Burati, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. INCRA 854.026.031.267-0. Matrícula 47.423 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Caberá ao(a) comprador(a), verificar eventual instituição de servidão de passagem. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 663.000,00 (Seiscentos e sessenta e três mil reais)

Lote 31 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Uma fração de terras de culturas, com área superficial de 145.000,00m², situado no lugar denominado Tuna Baixas do Distrito de Vila Oliva, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. Matrícula 32.175 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante

os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Caberá ao(a) comprador(a), verificar eventual instituição de servidão de passagem. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 152.000,00 (Cento e cinquenta e dois mil reais)

Lote 32 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Loteamento Novo Horizonte. Rua Orlando, sn (Lote 01 da Quadra 6332). Terreno com área superficial de 554,86m². Matrícula 95.364 do 2º RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 54.240,00 (Cinquenta e quatro mil, duzentos e quarenta reais)

Lote 33 – Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Centro Histórico (in loco). Rua Demétrio Ribeiro, 990. Sala 302. Edifício Anna Carolina. Áreas: privativa 42,70m² e fração ideal de 0,009245. Matrícula 22.576 do 5º RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio e denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro e do Edifício que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais)

Lote 34 – Localização do imóvel: Feliz/RS. Bairro Bom Fim. Estrada Bom Fim, sn. Casa. Áreas: construída 284,52m² (casa 132,30m², pavilhão/garagem 90,00m² e Galpão 62,22m²) e terreno 6.630,80m². Matrícula 11.854 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 352.000,00 (Trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Lote 35 – Localização do imóvel: Caxias do Sul/RS. Loteamento Residencial Parque do Sol. Rua Deonillo Zanella, 341 (Lote 15 da Quadra 5050). Prédio Comercial. Áreas: construída 1.442,33m² e terreno 1.206,00m². Matrícula 152.065 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. O(a) Vendedor(a) providenciará, sem prazo determinado, a baixa da averbação premonitória da constante na AV.9, das Indisponibilidades constantes nas AV.10, AV.12, AV.13, AV.14,

AV.15, AV.17 e AV.18 e da Penhora constante no AV.19 da citada matrícula. Venda condicionada ao não Exercício do Direito de Preferência. Locado.

Lance inicial: R$ 2.932.500,00 (Dois milhões, novecentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)

Lote 36 – Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Diehl. Rua Engenheiro Jorge Schury, sn. Terreno com área superficial de 1.201,75m². Matrícula 126.820 (CNM 097683.2.0126820-02) do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do logradouro e área superficial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). A responsabilidade de eventual levantamento topográfico e memorial descritivo do terreno, serão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 248.000,00 (Duzentos e quarenta e oito mil reais)

Lote 37 – Localização do imóvel: Vale Real/RS. Centro. Rua Emilio Britz, 600 (Lote 01). Galpão Industrial. Áreas: construída 196,35m² e terreno 492,75m². Matrícula 15.572 (CNM 097915.2.0015572-47) do RI da Comarca de Feliz/RS. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 376.000,00 (Trezentos e setenta e seis mil reais)

Lote 38 – Localização do imóvel: Flores da Cunha/RS. Terreno com área superficial de 25.530,00m², situado no lugar denominado Travessa o Marquês do Herval, 2º Distrito, confrontado e caracterizado em matrícula. INCRA 950.050.861.405-0. Matrícula 4.943 do RI local. **Obs.:** Sobre o imóvel há uma constituição de servidão de passagem. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 256.000,00 (Duzentos e cinquenta e seis mil reais)

Lote 39 – Localização do imóvel: São Leopoldo/RS. Bairro Centro. Rua Santo Antônio, 973. Apartamento 204. Edifício Coliseu. Áreas: privativa 47,42m² e fração ideal 0,01711. Matrícula 11.136 do RI local. **Obs.:** Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador. (AF)

Lance inicial: R$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)

Lote 40 – Localização do imóvel: São Francisco de Paula/RS. Centro (in loco). Rua Saldanha Marinho, 268 (Lote 04). Casa. Áreas: construída 163,12m² e terreno 678,00m². Matrícula 28.174 do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupado.

Lance inicial: R$ 432.000,00 (Quatrocentos e trinta e dois mil reais)

Lote 41 – Localização do imóvel: Farroupilha/RS. Bairro Linha Palmeiro. Avenida das Indústrias, sn (Lote 185 da Quadra 9.005). Terreno com área superficial privativa de 2.250,00m². Matrícula 32.882 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 1.162.800,00 (Um milhão, cento e sessenta e dois mil e oitocentos reais)

Lote 42 – Localização do imóvel: São Francisco de Paula/RS. Terreno com área superficial de 623.661,47m², situado no lugar denominado Faxinal, Distrito Eletra, melhor descrito, confrontado e caracterizado em matrícula. INCRA 999.911.932.167-0. Matrícula 32.462 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 6.570.000,00 (Seis milhões, quinhentos e setenta mil reais)

Lote 43 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Bairro Várzea a Grande (in loco). Rodovia RS 115, sn (in loco). Terreno com área superficial de 33.274,00m². Matrícula 18.808 do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro e logradouro pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro e logradouro que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 4.410.000,00 (Quatro milhões, quatrocentos e dez mil reais)

Lote 44 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Gleba de terras com área superficial de 46.659,72m², situada no lugar denominado Moleque, Área 1. INCRA 852.040.004.936-2 (área maior). Matrícula 27.101 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico e eventual caracterização para imóvel rural. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 6.660.000,00 (Seis milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

Lote 45 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Bairro Várzea a Grande (in loco). Rodovia RS 115, sn (in loco). Terreno com área superficial de 48.616,00m². Matrícula 17.329 do RI local. **Obs.:** Denominação de bairro e logradouro pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação do bairro e logradouro que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes eventual restrição, quanto a Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal. Desocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a).

Lance inicial: R$ 6.750.000,00 (Seis milhões, setecentos e cinquenta mil reais)

Lote 46 – Localização do imóvel: Gramado/RS. Uma fração de terras com área superficial de 3.711,96m², situado no lugar denominado Linha Nova, Gleba 03, melhor descrito(a), confrontado(a) e caracterizado(a) em matrícula. INCRA 951.102.397.970-2. Matrícula 33.931 do RI local. **Obs.:** Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Caberá, ao(à) comprador(a) georreferenciamento ou levantamento topográfico, inclusive memorial descritivo, e verificar a totalidade de Área destinada à Preservação Permanente (APP), bem como a responsabilidade de levantamento topográfico. Desocupado. Eventual desocupação por conta do comprador.

Lance inicial: R$ 760.000,00 (Setecentos e sessenta mil reais)

2. CONDIÇÕES DE VENDA

2.1. DO LEILÃO:

2.1. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério do vendedor, noticiadas por meio do site da Leiloeira, cabendo ao(à) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

2.2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

2.2.1. 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. Estrangeiros, por sua vez, somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal; no caso de imóveis rurais, nos termos da Lei Federal nº 5.709/71 e suas alterações.

2.2.2. Para participação no Leilão, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I. Pessoa Física:
a) documento oficial de identificação com foto (RG, CNH, Passaporte, Carteira de Trabalho ou carteira funcional emitida por órgão competente), CPF e comprovante de residência;
b) quando aplicável, documentos do cônjuge ou companheiro(a), Certidão de Nascimento ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, conforme o regime de bens;
c) procuração, quando representado por terceiros;
d) estrangeiros deverão apresentar CPF válido, RNE ou documento equivalente expedido pela Polícia Federal, bem como comprovação de permanência legal e definitiva no País, observadas as restrições legais para aquisição de imóveis rurais previstas na Lei Federal nº 5.709/71.

II. Pessoa Jurídica:
a) Contrato ou Estatuto Social e suas alterações, ata de eleição da administração, quando aplicável;
b) cartão de inscrição no CNPJ;
c) documentos de identificação do(s) representante(s) legal(is);
d) comprovante de endereço;
e) Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, quando exigida para a aquisição do bem;
f) procuração, quando representada por terceiros.

2.2.3. Os documentos poderão ser apresentados em cópia simples, salvo quando exigida forma diversa. A Leiloeira poderá solicitar documentos complementares,

originais ou autenticados, sempre que entender necessário para validação do cadastro. Documentos compostos por frente e verso deverão ser digitalizados integralmente.

2.2.4. Não serão aceitos documentos de identificação rasurados, ilegíveis ou em estado de conservação que impeça a identificação do participante, podendo ainda a Leiloeira recusar documentos vencidos quando impossibilitarem a correta identificação do interessado.

2.2.4. Empresário Individual não poderá dar lances e arrematar no Leilão, na condição de pessoa jurídica, por força do art. 966 do Código Civil. Havendo interesse na aquisição de bens para destinação à atividade empresarial, o Empresário Individual poderá dar lances e arrematar como pessoal natural, munido de RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH e CPF/MF, constando, posteriormente, no título translativo sua alocação (Código Civil, art. 978). A restrição em tela se estende a outras pessoas jurídicas não personificadas, tais como: Sociedade em Conta de Participação – SCP (Código Civil, *caput* do art. 993).

2.2.5. As pessoas sujeitas a curatela (interdição civil), somente poderão adquirir imóveis através de pedido formalizado por seu(ua) curador(a) ao Juiz de Direito competente, que emitirá autorização judicial, constando no requerimento do(a) curador(a) os motivos que justificam a compra, conforme disposto nos artigos 1.774 e 1.781 c/c 1.747, inciso III, 1.748, inciso III e parte final do §1º do art. 1.753, todos do Código Civil.

2.4. DA VENDA "*AD CORPUS*" E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

2.4.1. A(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is) neste Edital foi(ram) realizada(s) conforme a(s) matrícula(s) imobiliária(s) – documento oficial, sendo que caberá ao(à) interessado(a) a verificação do estado atual do(s) bem(ns) "*in loco*", inclusive modificações, construções/demolições e ocupações existentes.

2.4.2. Fica à disposição dos interessados, no site da Sra. Leiloeira, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias.

2.4.3. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter *"AD-CORPUS"*, sendo que as dimensões, áreas, descrições e localizações mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário (Código Civil, art. 500). Ou seja, o(a) arrematante adquire o(s) imóvel(is) como se apresenta(m) como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem; não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, nem devolução de excesso. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas. Não serão acolhidas reclamações posteriores à arrematação por divergência de área (superficial, construída, total, privativa ou comum), independente da extensão; por modificações externas e internas do(s) imóvel(is), englobando construções e demolições regulares ou não, ainda que edificadas por terceiros; separação física; desmembramento ou remembramento; e, por

fim, mas não se limitando, por não localização do(s) imóvel(is) no endereço indicado. Portanto, tais objeções, não serão objeto de distrato.

2.4.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus reais, exceto aqueles expressamente referidos na descrição de cada imóvel (vide observações).

2.4.5. No caso de o(s) imóvel(is) vir(em) a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da transferência da posse ao(à) comprador(a), os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pela vendedora. Ocorrendo evicção, haverá restituição integral do preço de venda do(s) imóvel(is) ou das quantias pagas, reajustado(as) pelo menor valor dentre os indexadores Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M da FGV), Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, a contar da data do pagamento, bem como da comissão da Sra. Leiloeira, não cabendo ao(à) arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 450 e 488 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas ou realizadas após a arrematação.

2.4.6. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do(s) imóvel(is), das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos 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, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2.4.7. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis ocupados, a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) comprador(a). Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, condomínio, arrendamento, etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(a) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante à vendedora e à Leiloeira Oficial serão restituídos.

2.5. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):

2.5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) arrematante/comprador(a), às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamentos de qualquer natureza no futuro:

a) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de ocupações declaradas ou clandestinas, englobando direitos trabalhistas, se houver;
b) Providenciar georreferenciamento e memorial descritivo, além das respectivas aprovações perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e demais órgãos pertinentes;
c) Apurar eventual exigência de promover a demarcação física do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação do(s) registro(s), se for solicitado;
d) Retificar~~,~~ as declarações de exercícios anteriores e cadastro(s) do(s) imóvel(is) perante à Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por diferenças ou débitos a título Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores;
e) Elaborar e entregar as Declarações do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – DITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante à Receita Federal, e pagar o respectivo~~;~~ ITR;
f) Regularizar as eventuais edificações perante o(s) Registro(s) de Imóvel(is) e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, ~~e~~ até mesmo passagem forçada;
g) Assentar Área de Preservação Permanente – APP e/ou Reserva Legal, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental – ADA, perante o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais e Renováveis – IBAMA; e,
h) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do(s) imóvel(is).

2.5.2. O(A) vendedor(a) não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

2.6. DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

2.6.1. O valor informado como *"Lance inicial"* não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão.

2.6.2. Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma CONDICIONAL e serão submetidos à posterior análise e homologação do vendedor, no prazo de 10 (dez) dias úteis. O prazo de análise e homologação, por parte do vendedor, também se aplica aos imóveis cujo direito de preferência aquisitiva deve ser respeitado (ex.: locados).

2.6.3. A homologação do(s) lance (s) está sujeita à análise, por parte do(a) vendedor(a), dos documentos apresentados e da observância dos procedimentos determinados pela legislação vigente de prevenção e combate aos crimes de *"lavagem"* ou ocultação de bens, direitos e valores, em especial, mas não se limitando, à Lei

Federal nº 9.613, de 03 de março de 1998 (*vide Item* **2.8. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:**).

2.6.4. Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à aprovação da vendedora, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. Fica reservado à vendedora o direito de não homologar as vendas e não liberar os imóveis pelo maior preço ofertado, independente de quaisquer justificativas, não sendo conferido ao(à) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

2.6.5. Caso o vendedor não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente/arrematante.

2.6.6. Aprovado o lance pela vendedora dentro desse prazo, o(a) comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total do bem arrematado e ao pagamento total da comissão da Leiloeira Oficial de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

2.6.7. Na hipótese de arrematação subordinada ao exercício do direito de preferência aquisitiva, o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do valor total, inclusive da comissão da Leiloeira, iniciará após a expiração do prazo legal de 30 (trinta) dias ou da renúncia expressa do(a) detentor(a) do direito, o que primeiro efetivar, a contar do recebimento da notificação extrajudicial.

2.7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

2.7.1. O(a) arrematante deverá, antes da apresentação do lance, analisar a matrícula e os demais documentos disponibilizados, verificando a existência de eventual direito de preferência de terceiros.

2.7.2. O exercício do direito de preferência dependerá de sua efetiva incidência e comprovação, observando-se os requisitos, condições, procedimentos e prazos previstos na legislação aplicável.

2.7.3. IMÓVEIS LOCADOS: Os valores relativos aos aluguéis e encargos da locação permanecerão devidos ao(à) vendedor(a) até o registro da venda ou do compromisso de compra e venda, inclusive quando a aquisição ocorrer pelo próprio locatário, observado o art. 8º, § 2º, da Lei Federal nº 8.245/1991.

2.7.3.1. Os aluguéis e encargos SOMENTE passarão a ser devidos ao(à) arrematante/comprador(a) após o registro do título aquisitivo perante o Registro de Imóveis competente, mediante comprovação por certidão atualizada da matrícula.

2.7.5. A existência de eventual direito de preferência não implica, por si só, suspensão ou cancelamento do leilão, devendo sua incidência ser analisada conforme a legislação aplicável, a matrícula, os documentos do imóvel e as condições deste Edital.

2.7.6. A existência de usufruto, por si só, não confere ao(à) usufrutuário(a) direito legal automático de preferência para aquisição do imóvel, sem prejuízo de eventual previsão específica constante do título constitutivo ou de outro instrumento juridicamente válido.

2.8. DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:

2.8.1. O(A) vendedor(a) está obrigado(a) a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente aos normativos do Banco Central do Brasil – BACEN e do Conselho de Controle de Atividades Financeiras – COAF, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de *"lavagem"* ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei Federal nº 9.613/98.

2.8.2. O(A) arrematante, pessoa física ou jurídica, se solicitado(a), deverá fornecer, no ato da arrematação do(s) imóvel(is) e/ou da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, declaração quanto à titularidade e/ou beneficiário(a) final efetivo de todos os valores e investimentos movimentados ou detidos por intermédio da aquisição (ou ser o(a) representante legal autorizado(a) a assinar pelo(a) titular, se for o caso, bem como quanto à licitude da origem da renda, faturamento e patrimônio, obrigando-se, ainda, manter atualizadas as informações declaradas e/ou prestar nova declaração ao(à) vendedor(a), caso haja alteração em seus dados cadastrais, sendo certo, não importa qual hipótese, a responsabilidade civil e penal em relação à veracidade das informações fornecidas.

2.8.3. O(A) arrematante deverá, por fim, declarar expressamente sua ciência acerca do disposto no art. 11, inciso II, da Lei Federal nº 9.613/98, com as alterações posteriores, introduzidas, inclusive, pelas Leis Federais nº 12.683/2012 e nº 13.964/2019, bem como nos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal.

2.9. DA(S) FORMALIZAÇÃO(ÕES) DA(S) VENDA(S):

2.9.1. O(A) arrematante, após o Leilão, está obrigado à assinatura da Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel. **A Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel não se transveste em Carta de Arrematação, ou seja, não são considerados títulos translativos** (não são passíveis de registro), sendo mister a instrumentalização da venda através Escritura Pública de Compra e Venda. Após a compensação bancária do pagamento do total do(s) bem(ns) arrematado(s) e integral da comissão da Leiloeira, o(a) arrematante deverá adotar as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda.

2.10. DOS PAGAMENTOS À VISTA:

2.10.1. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no **Tabelionato de Notas indicado pelo(a) vendedor(a),** que disponibilizará diretamente à Serventia Notarial os seguintes documentos: cópia simples dos atos seus constitutivos, cópia simples dos instrumentos de mandato, cópia simples dos documentos de identificação do(s)

representante(s) legal e Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Receita Federal (via internet). Qualquer outra exigência cartorária para formalização da Escritura Pública, inclusive em nome do(a) vendedor(a), como, por exemplo, certidão de ônus e ações pessoais e reipersecutórias, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) arrematante. Não está autorizada a troca de Tabelionato de Notas ou eleição de outro Tabelião(ã), por parte do(a) arrematante, sem a prévia concordância do(a) vendedor(a).

2.10.2. Formalizado o ato acima, deverá o(a) arrematante apresentar ao(à) vendedor(a), no prazo de até 60 (sessenta) dias, as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda (observada a regra do art. 108 do Código Civil), para posterior registro do título. Formalizado o ato anterior, deverá o(a) arrematante/comprador(a) apresentar ao(à) vendedor(a), 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 Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), que nem da alteração cadastral perante órgãos públicos e administradoras (condomínios e/ou loteamentos fechados) quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento dos prazos acima por parte do(a) arrematante/comprador(a), incidirá ao(à) adquirente multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

2.10.3. Vencida a documentação disponibilizada, por culpa do(a) arrematante, ficará sob sua responsabilidade a atualização.

2.11. DO PAGAMENTO A PRAZO:

2.11.1. As vendas efetuadas a prazo estarão sujeitas à análise pelo(a) vendedor(a). Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do(a) vendedor(a).

2.11.2. O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, deverão ser assinados em até 60 (sessenta) dias após o Leilão, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado. E no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura, a comprovação do registro do título translativo perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), que nem da alteração cadastral perante órgãos públicos e administradoras (condomínios e/ou loteamentos fechados) quanto à responsabilidade por tributos e encargos. Na hipótese de descumprimento dos prazos acima por parte do(a) arrematante/comprador(a), incidirá ao(à) adquirente multa na razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do arremate.

2.11.3. No caso de parcelamento, o vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do Leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes. O vencimento da 1ª (primeira) parcela, na hipótese de direito de

preferência aquisitiva, vencerá no prazo de 30 (trinta) dias do pagamento do sinal e as demais parcelas de 30 (trinta) em 30 (trinta) dias.

2.11.4. O(A) vendedor(a) poderá, a seu exclusivo critério, exigir outra forma de garantia. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do título translativo na matrícula imobiliária, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida, além das medidas de execução do contrato nos termos da Lei Federal nº 9.514/97.

2.11.5. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará ao(à) vendedor(a) notificar o(a) arrematante/comprador(a) – interpelação, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o(a) vendedor(a), optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo(a) arrematante/comprador(a), a título compensatório, ficando o(s) imóvel(is) liberado(s) para ser(em) comercializado(s) novamente. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo(a) arrematante/comprador(a) ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do instrumento de venda.

2.11.6. Quitado o parcelamento, será emitido o respectivo Termo de Quitação e Liberação da Garantia, mediante pedido formalizado pelo(a) arrematante/comprador(a) e confirmada a satisfação total do débito. Eventual autenticação ou materialização do documento, as providências e os emolumentos cartorários por conta do(a) arrematante/comprador(a). O Termo de Quitação e Liberação da Garantia tão só será emitido com a comprovação do registro do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

2.12. DO PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO:

2.12.1. É possibilitado ao(à) arrematante/comprador(a) efetuar o pagamento a título de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s) através de financiamento imobiliário junto a qualquer cooperativa integrante do Sistema Sicredi, mediante pagamento de sinal mínimo de 25% (vinte e cinco), mais comissão de 5% (cinco por cento), calculado sobre o valor total do arremate, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação ou da expiração do prazo legal para o exercício do direito de preferência ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a), o que primeiro efetivar. O Contrato de Financiamento Imobiliário deverá ser firmado no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o Leilão, exceto na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias. A Instituição Financeira subsidiária deverá, em até 30 (trinta) dias corridos, a contar do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, liberar os recursos do

financiamento, efetivando no pagamento do saldo, por meio de transferência eletrônica, crédito em conta indicada pela Leiloeira. O acompanhamento da liberação dos recursos do financiamento ao(à) vendedor(a) será de restrita incumbência do(a) arrematante/comprador(a).

2.12.2. O(A) arrematante/comprador(a) deverá verificar, após a realização do Leilão, junto à Instituição Financeira, inclusive o enquadramento do(s) imóvel(is), a permissão de acesso a ser concedida pelo(a) ocupante/locatário(a) para realização de vistoria para liberação do crédito, quando for o caso, e a possibilidade de liberação dos recursos do financiamento mediante procuração pública e crédito em conta bancária de terceiros autorizados pelo(a) vendedor(a). O atendimento das condições exigidas pela Instituição Financeira é de responsabilidade exclusiva do(a) arrematante/comprador(a), sendo que eventuais dificuldades não poderão ser utilizadas como justificativa para descumprimento dos prazos e condições previstas neste Edital.

2.13. DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE:

2.13.1. Eventuais débitos, encargos e tributos perante os órgãos competentes (obrigações *propter rem*), tal qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is), inclusive condominiais, serão de responsabilidade do(a) arrematante, ainda que não estejam anunciados na descrição de cada imóvel, independente da data do fato gerador.

2.13.2. O(A) vendedor(a) não responde por obrigações *propter personam* (ex.: consumo de energia elétrica), independente se anteriores à arrematação ou da data de vencimento, bem como por descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção ou demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente. Eventuais danos causados a terceiros, tais como desprendimento de revestimento externo, queda de reboco da parede, objetos ou materiais, desabamento, incêndio e/ou explosão, vazamentos e infiltrações de água e esgoto, etc., a contar da arrematação, são, igualmente, de responsabilidade única e exclusiva do(a) arrematante.

2.13.3. Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada por Tabelionato de Notas de conveniência do(a) vendedor(a) e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; ITBI; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas e/ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do(a) vendedor(a); emolumentos cartorários; diligência para coleta da assinatura do(a) representante legal do(a) vendedor(a) junto à Escritura Pública de Compra e Venda, assim como outros documentos necessários; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental.

2.14. DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

2.14.1. A posse do bem será transferida ao(à) arrematante com **o registro da Escritura Pública de Compra e Venda perante o Registro de Imóveis competente**, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is) e alteração da titularidade nos órgãos pertinentes, como por exemplo Receita Federal, INCRA e demais.

2.14.2. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante/comprador(a). Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu(ua) detentor(a), nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante/comprador(a).

3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. À VISTA:

Pagamento do valor total da arrematação com concessão de desconto de 10% sobre o valor do lance vencedor, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, está calculada sobre o valor de arremate, não cabendo qualquer tipo de desconto, todos a serem pagos, exclusivamente por meio de conta bancária de titularidade do arrematante — vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação do lance vencedor.

3.2. PARCELADO:

3.2.1. Entrada mínima de 10% (dez por cento), mais a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante — vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a confirmação da arrematação.

3.2.2. O saldo remanescente poderá ser parcelado em até 36 parcelas mensais, sem juros, modalidade disponível aos associados do Sicredi Pioneira, mediante aprovação de crédito e sujeita à inexistência de restrições financeiras e à análise da capacidade de pagamento.

3.2.3. Caso o arrematante não seja associado, será permitida a abertura de conta após a finalização do leilão e a arrematação do lote, possibilitando a utilização desta modalidade de parcelamento.

3.2.4. A abertura da conta e a concessão do parcelamento ficarão condicionadas à prévia consulta de restritivos financeiros e à análise da capacidade de pagamento, procedimentos que serão realizados pela Sede do Sicredi Pioneira.

3.2.5. A contratação do parcelamento deverá ser realizada exclusivamente junto à Cooperativa Sicredi Pioneira e estará sujeita à respectiva aprovação de crédito,

não gerando qualquer obrigação à Cooperativa em caso de reprovação ou de aprovação em condições diversas das pretendidas pelo interessado.

3.2.6. O prazo acima de 24 (vinte e quatro) horas para pagamento do total da arrematação, comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, iniciará após a expiração do prazo legal para o exercício ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a).

3.3. FINANCIADO:
3.3.1. Entrada mínima de 10% (dez por cento), mais a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante — vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a confirmação da arrematação.

3.3.2. O saldo remanescente, por sua vez, poderá ser financiado junto a qualquer cooperativa integrante do Sistema Sicredi, sendo modalidade exclusiva para associados de todas as cooperativas do Sistema Sicredi. A análise de crédito do(a) arrematante, bem como a análise documental e o enquadramento do imóvel para financiamento imobiliário, poderão ocorrer após a arrematação, ficando a concessão do financiamento condicionada à aprovação da cooperativa responsável.

3.3.3. Caso o financiamento não seja aprovado em razão de impedimentos relacionados ao imóvel ou ao enquadramento da operação, o(a) arrematante poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado, conforme previsto neste Edital. Não sendo viável nenhuma dessas alternativas, a arrematação poderá ser cancelada, mediante autorização do vendedor.

3.4. CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
3.4.1. Entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento), mais a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devida à Leiloeira e deverá ser paga, exclusivamente, por meio de conta bancária de titularidade do(a) arrematante — vedado o pagamento por conta de terceiros — no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a confirmação da arrematação.

3.4.2. Esta modalidade será disponibilizada para imóveis desocupados, sendo exclusiva para associados de todas as cooperativas do Sistema Sicredi. Para utilização desta modalidade, o arrematante deverá apresentar, após a confirmação do lance vencedor, carta de aprovação de crédito assinada pelo gerente de sua agência, atestando a existência de crédito pré-aprovado em valor compatível com o lance ofertado. A carta deverá ser encaminhada à Pestana Leilões imediatamente após a confirmação da arrematação. Não serão aceitas consultas ou solicitações de análise de crédito realizadas após o encerramento do leilão. O modelo da carta de aprovação de crédito consta no Anexo deste Edital e deverá ser utilizado pelo(a) interessado(a) para fins de comprovação da pré-aprovação do crédito.

3.4.3. O(a) arrematante/comprador(a) deverá verificar, sua capacidade de atender a todas as exigências da instituição financeira, inclusive quanto ao enquadramento do imóvel, à documentação necessária e à eventual necessidade de vistoria para liberação do crédito.

3.4.4. O cumprimento das exigências da instituição financeira é de responsabilidade exclusiva do(a) arrematante/comprador(a).

4. DISPOSIÇÕES FINAIS:

4.1. Na hipótese de direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, iniciará após a expiração do prazo legal para o exercício ou da renúncia antecipada e expressa do(a) detentor(a).

4.2. As vendas em Leilão são irrevogáveis e irretratáveis, ainda que haja negativa da liberação de crédito pela Instituição Financeira, não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate, da comissão da Leiloeira e taxa de administração, devendo integralizar o pagamento na forma à vista, no prazo máximo de 24 (vinte quatro) horas após a negativa do financiamento, sob pena de cancelamento do arremate e aplicação das penalidades cabíveis.

4.3. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante/comprador, nos termos do art. 418 do Código Civil, podendo a Leiloeira cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, mais a sua comissão de 5% (cinco por cento).

4.4. Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante/comprador(a) e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, on-line e eletrônicos, e facultará à Leiloeira a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando desde já eleito o Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS como competente para as ações desta natureza.

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

4.6. Para mais informações – Fone: (51) 3535.1000 e www.pestanaleiloes.com.br

Para mais informações – Fone: (51) 3535.1000
LILIAMAR PESTANA GOMES – Leiloeira Oficial – JUCISRS 168/00

Nova Petrópolis, **xx de xxxxxxx** de 2026.

DECLARAÇÃO

A COOPERATIVA SICREDI **xxxxxxxxxxx**, inscrita no CNPJ sob o nº **xx.xxx.xxx/xxxx-xx**, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 374 – Nova Petrópolis/RS, declara para os devidos fins que o Associado **xxxxxxxxxxxxxxx**, inscrito no CPF sob nº **xxx.xxx.xxx-xx**, possui à sua disposição, na presente data, crédito aprovado para operações de crédito imobiliário no valor de R$ **xxxxxxx,xx**, observadas as condições, critérios de elegibilidade, análise de crédito vigente e demais políticas internas da cooperativa.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

_____

Sicredi **xxxxxxxxxx**
(Assinatura do gerente da agência)