EDITAL DE LEILÕES

LEI 9.514/97 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

JOSÉ LAZARO RIBEIRO MENEZES, brasileiro, casado, Leiloeiro oficial do Estado do Rio Grande do Sul, matriculado na JUCISRS sob o número 183/2003, em consonância com a Lei 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33, dá ampla publicidade e ciência através do presente Edital, que devidamente contratado e autorizado por COOPERATIVA DE CRÉDITO GERAÇÕES, SICREDI GERAÇÕES RS/MG, inscrita no CNPJ sob n.º 88.471.024/0001−70, com sede à Rua Saldanha Marinho, nº 825, bairro centro, cidade de CACHOEIRA DO SUL − RS, 96508-001, Credora Fiduciária, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº CCB B81320654-3, firmada em 17/12/2018.
Promoverá leilão público, exclusivamente on-line, por meio da plataforma www.mercadoleiloes.leilao.br, para a venda, o imóvel descrito no item 1 deste edital. Os valores de lance inicial indicados para o primeiro e o segundo leilões referem-se ao imóvel, observadas as condições deste edital e da Lei Federal nº 9.514/1997.

PRIMEIRO LEILÃO: 24 DE NOVEMBRO DE 2026 – TERÇA-FEIRA ÀS 10 HORAS

Lance inicial: R$ 311.302,55(trezentos e onze mil trezentos e dois reais com cinquenta e cinco centavos) + 5% de comissão do Leiloeiro Oficial. Artigo 27, parágrafo 1º da Lei 9.514/97.

SEGUNDO LEILÃO: 26 DE NOVEMBRO DE 2026 – QUINTA-FEIRA, ÀS 10 HORAS

Lance inicial: R$ 369.349,50(trezentos e sessenta e nove mil trezentos e quarenta e nove reais com cinquenta centavos) + 5% de comissão do Leiloeiro Oficial.

Artigo 27, parágrafo 2º da Lei 9.514/97.

1. IMÓVEIS À VENDA:

Imóvel de matrícula 10.683 CRI de Tapes/RS:

Rua Novo Hamburgo nº467 – Tapes/RS.

UM TERRENO situado na Rua “B”, com as seguintes dimensões: 12,00m (doze metros) de frente, 12,00m (doze metros) de fundos, 40,00m (quarenta metros) de lado direito e 40,00m (quarenta metros) de lado esquerdo. Confrontando-se ao NORTE, com o Lote 09; ao OESTE, com a Rua Novo Hamburgo, antiga Rua “B”; ao SUL, com o Lote 07; e, a LESTE, com o Lote 31.

QUARTEIRÃO: Leste, Rua Verde; Oeste, Rua Novo Hamburgo; Norte, Rua Butiá; e Sul, Avenida 15 de Novembro, da qual dista 95,00m e é a esquina mais próxima.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Pinheirais da Lagoa, Lote nº 08 da Quadra nº 35, distrito da sede do Município de Tapes/RS.

Conforme a **Av.2/10.683**, o imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Tapes/RS pela Rua Novo Hamburgo, sob nº 467 (quatrocentos e sessenta e sete).

Conforme a **Av.3/10.683**, o Lote nº 08 da Quadra nº 35 possui área superficial de **480,00m² (quatrocentos e oitenta metros quadrados)** e está distante **87,00m (oitenta e sete metros)** da Rua 15 de Novembro, retificando-se a distância anteriormente indicada na descrição original.

Conforme a **Av.12/10.683**, sobre o imóvel encontra-se edificado **um prédio de alvenaria com 200,28m² (duzentos metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados) de área construída**, cadastrado pela Rua Novo Hamburgo, sob nº 467, no Município de Tapes/RS.

Situação de ocupação do imóvel: **OCUPADO.**

ÔNUS E GRAVAMES:

Conforme certidão de inteiro teor da matrícula nº 10.683 do Registro de Imóveis de Tapes/RS, consta o R.13/10.683, de 19/10/2017, referente à alienação fiduciária em garantia constituída em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Centro Leste – Sicredi Centro Leste RS, posteriormente cancelada pela Av.15/10.683, de 01/02/2019.

Pelo R.16/10.683, de 01/02/2019, foi constituída nova alienação fiduciária em garantia, vinculada à Cédula de Crédito Bancário nº B81320654-3, em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Centro Leste – Sicredi Centro Leste RS, cuja denominação foi posteriormente alterada para Cooperativa de Crédito Gerações – Sicredi Gerações RS/MG, conforme Av.17/10.683, de 26/11/2025.

Consta, ainda, a Av.18/10.683, de 26/11/2025, referente a aditivo contratual da obrigação garantida, com prorrogação e reprogramação dos vencimentos.

Por fim, pela Av.19/10.683, de 20/10/2026, foi consolidada a propriedade do imóvel em favor da Cooperativa de Crédito Gerações – Sicredi Gerações RS/MG, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, ficando o imóvel sujeito à realização dos leilões públicos previstos no artigo 27 da referida legislação.

1.1: O imóvel descrito no item 1 deste edital serão ofertados em lote único. O lote possui caráter “AD-CORPUS”, sendo meramente enunciativas as áreas e descrições, bem como as fotos e demais imagens possuem caráter meramente ilustrativo, devendo cada interessado visitar o imóvel de forma prévia, não podendo alegar desconhecimento posterior. Do mesmo modo, deverá o interessado buscar informações sobre sua ocupação, localização exata junto à

prefeitura municipal, lindeiros e outras referências que possam de fato indicar o imóvel, não podendo alegar qualquer tipo de desconhecimento após o leilão.

1.2: Ocorrendo reivindicação judicial ou gravames sobre o imóvel, em razão de fatos anteriores à data da transferência da posse ao comprador, os resultados das demandas ou baixas após o trânsito em julgado serão de responsabilidade da vendedora – credora fiduciária. Para o caso de evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo INPC, bem como da comissão do Leiloeiro – sem reajustes, não podendo o arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil Brasileiro, e ainda por benfeitorias adquiridas ou realizadas após a arrematação.

1.3: Conforme legislação em vigor, o imóvel será vendido no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do imóvel, 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 – credora fiduciária, não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR.

2.1: Nos termos do parágrafo 2º B da Lei 9.514/1997, o devedor fiduciante possui direito de preferência na aquisição do imóvel, a ser exercido até a data do segundo leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão do leiloeiro (5% cinco por cento sobre valor anunciado em segundo leilão). 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.

3. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO.

3.1: O credenciamento e participação será através da plataforma www.mercadoleiloes.leilao.br. Os interessados em participar do leilão na modalidade online, deverão realizar cadastro prévio no site. Serão aceitos novos cadastros em até 24 horas antes do leilão.

3.2: Durante a realização do leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante. Uma vez ofertado e aceito o lance, será

irretratável e irrevogável, não se admitindo a sua desistência, sob pena de aplicação de multa e proibição de participação em outros leilões do mesmo município e do mesmo leiloeiro, além de registro de ocorrência junto à autoridade policial competente.

3.3: Será declarado arrematante o licitante habilitado que oferecer o maior lance válido para o lote único, observado o valor mínimo aplicável. Os licitantes acompanharão o encerramento da disputa no auditório virtual, mediante as sinalizações “dou-lhe uma”, “dou-lhe duas” e “homologado”. Após a sinalização “homologado”, o resultado será registrado na plataforma.

4. PAGAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO DO LEILOEIRO. PENALIDADES.

4.1: O pagamento total do valor da arrematação deverá ser à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, em conta bancária indicada pela equipe do leiloeiro. As orientações para pagamento do lote arrematado serão encaminhadas exclusivamente por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pelo licitante/arrematante no momento de seu cadastro junto à plataforma do leiloeiro, sendo de inteira responsabilidade do participante a correta indicação, atualização e verificação do referido e-mail, não podendo alegar desconhecimento das informações enviadas por eventual erro cadastral, falha de acesso ou ausência de consulta à caixa de entrada, inclusive pastas de spam ou lixo eletrônico.

4.2: Sobre o valor da arrematação será acrescido 5% (cinco por cento) a título de comissionamento do leiloeiro. O pagamento da comissão do leiloeiro, deverá ser feito no mesmo dia do leilão, em conta indicada pelo leiloeiro.

4.3: Os lances são irretratáveis e irrevogáveis, não podendo alegar o lançador qualquer problema técnico ou desconhecimento das regras do leilão. Para o caso de desistência da arrematação, descumprimento de qualquer dos pagamentos mencionados ou prática de qualquer ato que prejudique os leilões, além de ser declarado inidôneo para participar de outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro e vendedora – credora fiduciária, criminalmente estará o descumpridor / autor, sujeito aos Artigos 331 e 335 do Código Penal, servindo a ata do leilão documento hábil para encaminhamento à autoridade policial competente para apuração do cometimento dos crimes e devidas providências.

4.4: Para o caso de desistência ou descumprimento de qualquer dos pagamentos, civilmente estará o desistente / descumpridor sujeito à multa de 20% sobre o valor do arremate em favor da credora fiduciária e 5% sobre o valor do arremate em favor do leiloeiro, servindo a ata de leilão e certidão emitida pelo leiloeiro, como documentos hábeis para cobrança tanto na esfera extrajudicial quanto judicial, conforme as regras do Artigo 39 da Lei 21.981/32 e Artigo 188,

inciso I do Código Civil. Para o caso de ter realizado pagamento parcial, seja da arrematação ou da comissão do leiloeiro, perderá qualquer direito a reembolso. As multas aqui previstas são devidas mesmo no caso de aplicação e ocorrência da cláusula 4.5.

4.5: Ainda, no caso de desistência ou descumprimento da obrigação pelo arrematante, em atenção ao princípio do aproveitamento de atos e procedimentos, bem como a fim de evitar danos, será declarado vencedor o próximo colocado, mediante comunicação do leiloeiro e registro em ata, o qual poderá declinar de sua preferência, passando oportunidade ao próximo melhor colocado, desde que obedecido o valor mínimo necessário para venda conforme a legislação determina.

5. VISITAÇÃO DO IMÓVEL.

5.1: Para o caso de imóvel desocupado, será possível a visitação, bastando agendamento prévio com a equipe do leiloeiro. Para o caso de imóveis ocupados, a visitação não será de responsabilidade da credora fiduciária ou do leiloeiro, cabendo única e exclusivamente ao interessado diligenciar ao endereço do imóvel, por sua conta, risco e responsabilidade.

6. DOCUMENTAÇÃO PARA FORMALIZAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.

6.1: Após o leilão, será materializada a ata de leilão, documento com força executiva. Efetivado os pagamentos devidos - arrematação e comissão do leiloeiro, terá o arrematante o prazo de até 90 (noventa) dias para encaminhar o registro na matrícula da Escritura de Compra e Venda realizada, a qual deverá ser perfectibilizada junto ao Tabelionato de sua escolha. Dentro do mesmo prazo ou para finalizá-lo, deverá o arrematante comprovar junto ao leiloeiro a materialização do registro, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos, taxas e demais encargos ou obrigações.

7. DEMAIS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE.

7.1: Eventuais débitos pendentes e relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos (água, luz, IPTU, taxa de lixo), serão de responsabilidade do arrematante, mesmo que não estejam anunciados na descrição do imóvel, não respondendo a vendedora – credora fiduciária, por estes débitos ou aqueles não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, ou por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou cuja

regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo arrematante.

7.2: Também correrão por conta do comprador além das despesas descritas acima, as providências relativas à aquisição do imóvel no Leilão, dentre outras: Escritura pública, Registro público, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato ou pelo Registro de Imóveis competente, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, despesas decorrentes das alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, dentre outras, vinculadas à aquisição, transferência e efetiva posse do imóvel, tais como demarcações, unificações, desmembramentos, regularizações e outras mais que se fizerem necessárias.

As providências relativas à eventual desocupação observarão as condições específicas de ocupação previstas neste edital.

8. POSSE E EVENTUAL DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

8.1: Após a confirmação do pagamento do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro, serão disponibilizadas ao arrematante a Ata de Leilão e a Nota de Venda em Leilão. A formalização da transferência observará o disposto no item 6.1. A entrega da posse direta ficará sujeita à situação de ocupação e às condições específicas de cada imóvel previstas neste edital.

8.2. Tratando-se de imóvel ocupado, caberão ao arrematante as providências e despesas relativas à eventual desocupação, observadas as condições específicas deste edital.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS.

9.1: Todos os bens estão sendo vendidos no estado em que se encontram, sem nenhum tipo de garantia quanto ao seu funcionamento, estrutura ou estado de conservação. O arrematante assume total responsabilidade sobre as condições em que se encontram os bens, não cabendo sob nenhuma hipótese, devoluções, pedidos de ressarcimentos entre outras reclamações de qualquer natureza, devendo estar ciente das condições em que se encontram os lotes.

9.2: Para impugnação do presente edital, é fixado o prazo de 05 (cinco) dias a contar da data de sua PRIMEIRA publicação na plataforma eletrônica, não cabendo impugnação em qualquer outro prazo.

9.3: O presente edital será publicado por meio eletrônico na plataforma www.mercadoleiloes.leilao.br, nos termos do art. 27, § 10, da Lei nº 9.514/1997. As datas, os horários e o local eletrônico de realização dos leilões serão

comunicados ao devedor fiduciante e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, nos termos do § 2º-A do mesmo artigo.

9.4: O leiloeiro reserva-se o direito de corrigir eventuais erros de digitação ou dados inseridos neste edital ou na plataforma de realização do leilão on-line, os quais não podem causar qualquer nulidade ao leilão, sendo plenamente passíveis de correção, antes, durante e depois do leilão. Eventuais erros ou divergências nas descrições dos imóveis não podem ser alegadas ou utilizadas como justificativa para desistência da arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao interessado diligenciar até o imóvel e órgãos públicos a fim de fazer o levantamento exato do imóvel ofertado em leilão.

9.5: Demais informações poderão ser obtidas com o Leiloeiro Oficial, pelos telefones (55) 3223 - 0000 e (55) 9 9972 - 0707, pelo e-mail atendimento@mercadoleiloes.com.br e pela plataforma www.mercadoleiloes.leilao.br.

9.6: Fica eleito o Foro da Comarca de Cachoeira do Sul/RS, para dirimir todas e quaisquer dúvidas e pendências, renunciando expressamente a outros por mais privilegiados que sejam. Os compradores (arrematantes) obrigam-se a acatar de forma definitiva e irremediável as condições aqui estabelecidas, as quais são de conhecimento público.

Santa Maria/RS, 17 de novembro de 2026.

JOSE LAZARO RIBEIRO MENEZES:28203577091

Assinado de forma digital por JOSE LAZARO RIBEIRO MENEZES:28203577091
Dados: 2026.11.17 17:46:41 -03'00'

José Lazaro Ribeiro Menezes
Leiloeiro Oficial
Matrícula 183/03 JUCIS-RS