EDITAL DE LEILÃO

JORGE VINÍCIUS DE MOURA CORRÊA, Leiloeiro oficial do Estado do Rio Grande do Sul e de Santa Catarina, matriculado na JUCISRS sob o número 375/2018, JUCESC AARC 417, em consonância com o Decreto nº 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 DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS – SICOOB CRUZ ALTA,** inscrita no CNPJ sob n.º 73.326.449/0001-18, situada à Avenida General Câmara, nº 701, Bairro Centro, cidade de Cruz Alta/RS, promoverá Leilão Público **ÀS 09 HORAS DO DIA SETE DE DEZEMBRO DE 2026,** dos imóveis individualizados por lotes e divulgados na plataforma eletrônica www.renovarleiloes.com.br, em conformidade com a legislação em vigor. Informa-se que o presente leilão será realizado em **modalidade condicional**. Informa-se ainda que a comitente vendedora está disponibilizando a **linha de financiamento de BNDU** para os interessados em adquirir o bem de forma parcelada, com as seguintes condições:

- Prazo: até 120 (cento e vinte) meses;
- Percentual de Financiamento: até 80% do valor de avaliação do imóvel;
- Taxa: de acordo com a análise de crédito de cada interessado.

Para obter mais informações e solicitar a análise de crédito para aquisição do imóvel mediante pagamento parcelado, os interessados deverão procurar diretamente o comitente vendedor, junto a uma das agências do Sicoob, **em data anterior à realização do leilão**, **sendo indispensável a prévia análise e aprovação do crédito para a utilização dessa modalidade de pagamento.**

1. DOS IMÓVEIS OFERTADOS

1.1. O presente edital tem por objeto a venda de imóveis urbanos e/ou rurais, individualizados por lotes, cujas informações específicas, incluindo descrição, localização, número de matrícula, área, características, eventuais benfeitorias, situação de ocupação, valor mínimo de venda e demais condições pertinentes, estarão disponíveis para consulta na plataforma eletrônica www.renovarleiloes.com.br, no anúncio do respectivo leilão.

1.2. As informações disponibilizadas na plataforma eletrônica para cada lote deverão ser consultadas previamente pelos interessados e complementarão as disposições gerais deste edital, especialmente quanto à identificação dos imóveis e às condições específicas de sua comercialização.

1.3. Os valores mínimos de venda, a comissão do leiloeiro, as taxas administrativas eventualmente incidentes e as demais condições financeiras observarão o disposto neste edital e as condições específicas previamente divulgadas para o respectivo lote, devendo eventuais divergências relevantes ser esclarecidas antes da realização do leilão.

1.4. Quando aplicável, os imóveis serão vendidos em caráter *ad corpus*, sendo meramente enunciativas as referências a áreas e dimensões, observadas as descrições constantes das respectivas matrículas e a legislação pertinente. Fotografias, imagens e materiais ilustrativos não substituem a análise da documentação do imóvel.

1.5. Compete aos interessados realizar, antes do leilão, todas as diligências necessárias à verificação da localização, das características, da situação de ocupação, do estado de conservação e das condições físicas, documentais, registrais, urbanísticas e ambientais do imóvel e consultas aos órgãos públicos competentes, ao Registro de Imóveis e às demais entidades pertinentes.

1.6. Serão de responsabilidade do arrematante, às suas expensas, as providências e os custos relativos à regularização de construções ou ampliações não averbadas, divergências cadastrais, obtenção de licenças, adequações e demais situações que, conforme as condições específicas da venda e a legislação aplicável, lhe sejam atribuíveis, não cabendo exigir da vendedora ou do leiloeiro a adoção de medidas ou o custeio de despesas que sejam de responsabilidade do adquirente.

1.7. Eventuais reivindicações judiciais, gravames, ônus ou restrições relacionados a fatos anteriores à transferência da posse serão tratados conforme a legislação aplicável e as responsabilidades legalmente atribuídas à vendedora e ao arrematante. A existência de tais ocorrências não implicará, por si só, obrigação da vendedora de promover medidas judiciais ou extrajudiciais, acompanhar demandas, providenciar baixas registrais ou custear despesas, salvo quando tais providências lhe forem legalmente atribuídas.

1.8. Na hipótese de evicção, eventual indenização observará a legislação aplicável e as condições validamente estabelecidas para a venda, consideradas a natureza da alienação e as circunstâncias do caso, não se presumindo a exclusão de parcelas indenizatórias ou de direitos assegurados por normas cogentes.

2. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E DA VISITAÇÃO

2.1. O credenciamento e a participação no leilão ocorrerão por meio da plataforma eletrônica www.renovarleiloes.com.br. Os interessados em participar na modalidade on-line deverão realizar cadastro prévio no site, sendo aceitos novos cadastros até 48 (quarenta e oito) horas antes da realização do leilão.

2.2. Durante a realização do leilão, fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos decorrentes da arrematação. Uma vez ofertado e aceito o lance vencedor, este será considerado irrevogável e irretratável, não sendo admitida a desistência injustificada da arrematação, sujeitando-se o arrematante inadimplente às penalidades previstas neste edital e na legislação aplicável, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

2.3. No caso de imóveis desocupados, a visitação poderá ser realizada mediante agendamento prévio com a equipe do leiloeiro. Tratando-se de imóveis ocupados, a visitação dependerá das condições de acesso ao bem, cabendo ao interessado realizar as diligências que entender necessárias para verificar sua situação, por sua conta e responsabilidade, respeitados os direitos dos ocupantes e as disposições legais aplicáveis.

3. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

3.1. Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais, serviços de concessionárias e demais encargos incidentes sobre o imóvel, não quitados antes do leilão, serão de responsabilidade do arrematante, mesmo que não estejam expressamente indicados no anúncio do respectivo lote, ressalvadas as hipóteses em que a legislação aplicável atribuir a responsabilidade à comitente vendedora ou a terceiros. A comitente vendedora/credora fiduciária não responderá por eventual descaracterização da composição interna do imóvel em relação ao projeto original, tampouco por construções, ampliações, demolições ou reformas, concluídas ou em andamento, não averbadas no Registro de Imóveis competente, nem pelos débitos, encargos, multas ou exigências decorrentes dessas situações, cabendo ao arrematante providenciar, às suas expensas, as regularizações necessárias perante os órgãos públicos competentes e o Registro de Imóveis, observada a legislação aplicável.

3.2. Correrão exclusivamente por conta do arrematante todas as despesas, os tributos, os emolumentos e as providências necessárias à aquisição, transferência, regularização e efetiva imissão na posse do imóvel, incluindo, entre outras, escritura pública, registro, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato ou pelo Registro de Imóveis competente, emolumentos cartorários, averbações, desocupação do imóvel, alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, bem como eventuais despesas com demarcações, unificações, desmembramentos, adequações às normas de zoneamento e uso do solo e exigências da legislação ambiental. Caberá igualmente ao arrematante suportar os custos de regularização necessários à utilização e à transferência do imóvel, inclusive aqueles decorrentes de exigências formuladas pelos órgãos competentes, ressalvadas as obrigações que, por disposição legal, sejam de responsabilidade da vendedora/credora fiduciária.

4. DO LEILÃO E DA ARREMATAÇÃO CONDICIONADA

4.1. Será considerado vencedor do leilão o participante que ofertar o maior lance válido, observadas as condições estabelecidas para o respectivo lote e o valor mínimo de venda estipulado pela comitente vendedora. Por se tratar de leilão on-line, os participantes habilitados deverão acompanhar a disputa por meio do auditório virtual da plataforma www.renovarleiloes.com.br, inclusive as etapas finais de encerramento, sinalizadas pelos comandos “dou-lhe uma”, “dou-lhe duas” e “vendido”.

4.2. Caso o maior lance ofertado não alcance o valor mínimo de venda estabelecido pela comitente vendedora, a proposta poderá ser recebida em caráter condicional, ficando sua eventual aceitação sujeita à análise e à aprovação expressa da comitente vendedora.

4.3. A apresentação de lance em caráter condicional não configura arrematação definitiva, nem confere ao proponente direito adquirido à aquisição do imóvel. A conclusão do negócio dependerá da aprovação expressa da comitente vendedora e do cumprimento das demais condições aplicáveis à venda, podendo a proposta ser recusada, sem que disso decorra obrigação de concretização do negócio.

4.4. A eventual aprovação da proposta condicional será comunicada ao interessado pelos meios de contato informados no cadastro realizado na plataforma, cabendo-lhe cumprir os prazos, as condições de pagamento e

os demais procedimentos necessários à formalização da aquisição, conforme as orientações da comitente vendedora e as disposições deste edital.

5. DA POSSE E DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Após o pagamento integral do valor da arrematação, da comissão do leiloeiro e das demais quantias devidas, serão disponibilizadas ao arrematante a Ata de Leilão e a Nota de Venda em Leilão, sem prejuízo do cumprimento das exigências necessárias à formalização da aquisição. A efetiva imissão na posse observará a situação concreta do imóvel e, em se tratando de bem ocupado, o disposto no item 5.2. A aquisição da propriedade somente se aperfeiçoará com o registro do título aquisitivo na respectiva matrícula imobiliária.

5.2. Em se tratando de imóvel ocupado, após o cumprimento das condições previstas no item 5.1, caberá exclusivamente ao comprador adotar todas as providências e suportar todas as despesas necessárias à desocupação do imóvel, seja em relação ao devedor fiduciante, seja em relação a terceiros, pela via extrajudicial ou judicial, conforme o caso e observada a legislação aplicável, não recaindo sobre a comitente vendedora ou sobre o leiloeiro a obrigação de promover a desocupação ou custear as medidas correspondentes, ressalvadas as responsabilidades que lhes sejam legalmente atribuídas.

6. DO PAGAMENTO, DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DAS PENALIDADES

6.1. Ressalvadas as hipóteses de financiamento ou pagamento parcelado expressamente admitidas para o respectivo lote e previamente aprovadas pela comitente vendedora, o pagamento integral do valor da arrematação deverá ser realizado à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, conforme as instruções encaminhadas ao arrematante. Nas hipóteses de proposta condicional, o prazo para pagamento será contado a partir da comunicação da aprovação da proposta, observadas as condições informadas ao proponente. As orientações para pagamento serão enviadas ao endereço eletrônico informado pelo participante no cadastro, sendo de sua responsabilidade mantê-lo atualizado e consultar regularmente sua caixa de entrada, inclusive as pastas de spam e lixo eletrônico.

6.2. Sobre o valor da arrematação incidirá comissão de 5% (cinco por cento), devida ao leiloeiro, além das demais despesas que sejam atribuídas ao arrematante, conforme as condições divulgadas para o respectivo lote. O pagamento deverá ser realizado no prazo e na forma indicados pelo leiloeiro. Nas hipóteses de proposta apresentada em caráter condicional, a comissão do leiloeiro e as despesas correspondentes somente serão exigíveis após a aprovação expressa da proposta pela comitente vendedora, observados os prazos e as condições comunicados ao proponente para pagamento do preço e formalização da aquisição.

6.3. Os lances apresentados são irrevogáveis e irretratáveis. O participante não poderá invocar problemas técnicos, falhas de acesso à plataforma ou desconhecimento das regras do leilão para justificar o descumprimento das obrigações assumidas, sem prejuízo da análise das circunstâncias concretas, quando cabível. A desistência injustificada, a falta de pagamento ou o descumprimento das condições da arrematação poderão acarretar as consequências civis e contratuais previstas neste edital e na legislação aplicável.

6.4. Na hipótese de desistência injustificada da arrematação ou de descumprimento das obrigações de pagamento pelo arrematante, será devida multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação em favor da comitente vendedora. A comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, bem como as despesas decorrentes do leilão, serão convertidas em multa em favor do leiloeiro, sem prejuízo de eventuais perdas e danos cabíveis. A Ata de Leilão e a certidão emitida pelo leiloeiro, juntamente com os demais documentos pertinentes, poderão fundamentar a cobrança extrajudicial ou judicial dos valores devidos, observada a legislação aplicável.

6.5. O descumprimento das obrigações assumidas poderá, ainda, acarretar a restrição de participação do infrator em outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro, observadas as regras aplicáveis e assegurada a análise das circunstâncias do caso. Eventuais condutas que, em tese, possam configurar ilícitos civis ou penais poderão ser encaminhadas às autoridades competentes para apuração, quando cabível, sem presunção automática de responsabilidade.

6.6. Em caso de desistência, inadimplemento ou descumprimento das obrigações pelo primeiro colocado, a comitente vendedora e o leiloeiro poderão, conforme as regras do leilão, convocar o participante subsequente, respeitada a ordem de classificação, a validade do lance, o valor mínimo de venda e a aceitação do convocado. A convocação e eventual aceitação deverão ser registradas, quando cabível, na documentação do leilão. Caso o participante convocado não aceite a proposta ou não cumpra as condições exigidas, poderá ser chamado o próximo classificado, observadas as mesmas regras.

6.7. A possibilidade de pagamento parcelado ou mediante financiamento somente será admitida quando expressamente prevista para o respectivo lote. O interessado deverá, antes da realização do leilão, procurar a instituição vendedora para realizar a análise e obter a aprovação de crédito, observando os critérios, limites e condições estabelecidos pela instituição. A apresentação de lance não substitui a aprovação prévia do crédito, nem garante a concessão de financiamento ou a autorização para pagamento parcelado.

7. DA FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO

7.1. Efetuados os pagamentos devidos, incluindo o preço da arrematação e a comissão do leiloeiro, serão adotadas as providências necessárias à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, observadas as exigências documentais e legais aplicáveis, bem como os procedimentos e prazos do Tabelionato de Notas e dos demais órgãos envolvidos.

7.2. Caberá ao arrematante cumprir as obrigações que lhe competirem para a formalização da aquisição, inclusive recolher os tributos e emolumentos devidos, apresentar os documentos exigidos, providenciar o registro da escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e promover as alterações cadastrais pertinentes. O registro do título aquisitivo deverá ser providenciado no prazo de 90 (noventa) dias, contado da disponibilização do título apto ao registro, ressalvadas exigências registrais ou outras circunstâncias alheias à vontade do arrematante que impeçam a conclusão do procedimento, observadas as condições específicas do lote e a legislação aplicável.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A participação no leilão implica ciência e aceitação das disposições deste edital e das condições específicas divulgadas para o respectivo lote, sem prejuízo dos direitos assegurados pela legislação aplicável.

8.2. As informações constantes da plataforma eletrônica deverão ser consultadas previamente pelos interessados. Eventuais erros materiais ou divergências identificados deverão ser avaliados e, quando necessário, corrigidos ou esclarecidos pelos responsáveis, com adoção das providências cabíveis para preservar a transparência do procedimento e os direitos dos participantes.

8.3. Alterações relevantes nas condições de venda, na identificação dos imóveis ou nos valores mínimos deverão ser divulgadas de maneira adequada e tempestiva, observadas as exigências legais aplicáveis e, quando necessário, a retificação ou republicação do edital.

8.4. As comunicações relativas ao leilão poderão ser realizadas pelos canais oficiais do leiloeiro, inclusive pelo endereço eletrônico contato@renovarleiloes.com.br, pelos telefones (55) 3312-4549 e (55) 9 9635-5626 e pela plataforma www.renovarleiloes.com.br.

8.5. Os casos omissos serão solucionados conforme as disposições deste edital, as condições específicas da venda e a legislação aplicável, respeitados os direitos das partes e de terceiros.

8.6. Eventuais controvérsias serão submetidas ao juízo competente, observadas as regras legais de competência e as particularidades da relação jurídica estabelecida.

Santo Ângelo, 29 de outubro de 2026.

JORGE VINICIUS DE MOURA CORREA:04268950966

Assinado de forma digital por JORGE VINICIUS DE MOURA CORREA:04268950966
Dados: 2026.10.29 17:07:20 -03'00'

JORGE VINÍCIUS DE MOURA CORRÊA
Leiloeiro Oficial
JUCISRS nº 375/2018
JUCESC nº AARC 417