EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ONLINE - Lei nº 9.514/97

1º LEILÃO: **10 de novembro de 2026. -** Lanços **não inferiores à avaliação, à quem mais der.**
2º LEILÃO: **24 de novembro de 2026. –** (Lanços **não inferiores ao valor integral da dívida atualizada,** acrescido de demais despesas, custas, emolumentos cartorários, encargos legais, incluindo tributos incidentes sobre o imóvel, contribuições condominiais eventualmente devidas.
HORARIO: **15:00 horas.**
LOCAL/SITE: **www.baldisseraleiloeiros.com.br**

RUY WALTER BALDISSERA, Leiloeiro Oficial - JUCESC sob o nº AARC 013 e Leiloeiro Rural – FAESC 043, devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS SÃO MIGUEL DO OESTE – SICOOB SÃO MIGUEL SC/PR/RS,** CNPJ 81.607.046/0001-75, em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel, conforme contrato de garantia/CCB, promoverá os LEILÕES no dia, hora e local supracitados, do(s) seguinte(s) bem(ns):

Imóvel matrícula nº 16.304, CNM: 102392.2.20016304-26, CRI da Comarca de Garibaldi/RS: Parte ideal de lote rural n° 44 com **30.000m²** (trinta mil metros quadrados) **dentro de uma área maior de 85.000m²** (oitenta e cinco mil metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Linha Presidente Soares, município de Garibaldi/RS, confrontando ao NORTE, com o Arroio Francez e Barra Mansa; ao SUL; com o travessão da Linha Santa Tecla; ao LESTE, com terras de João Spertorro; e, ao OESTE, com terras de Caetano Sartori.
INCRA: 815.241.066.079-6, NIRF: 2.076.260-7.
CAR: RS4305934-3ª684A592F56448FSV3S50DBF915V6FB
ÔNUS:
AV-11/16.304: Existência de demanda extraída do processo nº 5003237-26.2023.8.21.0051, da Comarca de Garibaldi/SC, Exequente: Cooperativa De Crédito De Livre Admissão De Associados São Miguel Do Oeste – SICOOB São Miguel SC/PR/RS
IMOVEL DESOCUPADO: UMA VEZ QUE NÃO APRESENTA BENFEITORIAS NEM PLANTIO.
OBS: A garantia abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias que ficarão a cargo do arrematante eventual regularização necessária e encargos perante os órgãos competentes para averbação da real área construída e divergência da área do terreno, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelos órgãos.

1º LEILÃO MINIMO R$	2º LEILÃO MINIMO R$
R$ 175.289,37em 08/09/2026	R$ 132.546,15 em 14/09/2026

OBS: Valor de mercado, para fins de 1ºLeilão, está previsto junto Laudo de Avaliação Mercadológica do Imóvel datada de 08/09/2026.
Para fins de 2º leilão o valor da dívida será atualizado, acrescido dos encargos moratórios e despesas de cobrança e execução, corrigidos até aquela data.

EMITENTE/DEVEDOR e GARANTIDOR/FIDUCIANTE: **VALMOR SARTORI**, Vila Linha São Cristóvão, 200, Zona Rural, Coronel Pilar/RS, CEP: 95.726-000, Celular: (54) 99991-7392.

AVALISTA: **MILTON ROBERTO PIACENTINI**, Vila Linha Costa Real, s/nº, Zona Rural, Coronel Pilar/RS, CEP: 95.726-000, Celular: (54) 99991-7392.

DIREITO DE PREFERÊNCIA é assegurado exercê-lo ATÉ A DATA DO 2º LEILÃO, PARA ADQUIRIR O IMÓVEL **POR PREÇO CORRESPONDENTE AO VALOR DA DÍVIDA ATUALIZADA**, somado aos encargos e demais despesas, conforme Lei 9.514/97, art. 27, § 2º-B.

O(s) imóvel(eis) supracitado(s), foi(ram) adquirido(s) pela Consolidação de Propriedade Fiduciária em favor da Comitente, estando atualmente a propriedade consolidada. Ainda, os valores dos Leilões foram apurados de conforme Lei nº 9.514/97, artigo 27, assim como foi observado o pactuado no CCB.

O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) devidamente comunicado(s) das datas dos Leilões, ficando ciente também através presente Edital, para o exercício da Preferência.

Ressaltando que, em caso do produto de eventual arrematação, não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, o DEVEDOR continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, conforme disposto no art. 27, § 5º-A (com as ressalvas do art. 26-A, § 4º) da Lei em referência.

O LEILÃO SERÁ REALIZADO somente por meio **ELETRÔNICO/ON-LINE** conforme art. 879, II e 882, §§ 1º e 2º, CPC, através do site de domínio do Leiloeiro, **www.baldisseraleiloeiros.com.br, tendo início no dia e hora supracitados**, onde serão aceitos lances a partir da publicação do Edital. Será considerado vencedor o maior lanço oferecido pelo Licitante e devidamente captado pelo provedor.

Para participar o(a) interessado(a) deverá realizar o CADASTRO NO SITE, sendo obrigatório para aprovação do cadastro, encaminhar a documentação exigida, CI/IE ou CPF/CNPJ, contrato social quando for o caso, comprovante de endereço atualizado e uma *selfie* segurando o documento com foto, ocasião em estarão outorgando automaticamente poderes ao Leiloeiro Oficial para assinar em seu nome o(s) Auto(s) de Arrematação/Nota(s) de Venda(s), que posteriormente será encaminhado via e-mail a(s) conta(s) bancária(s) para pagamento que deverá ser realizado de imediato pelo(a) Arrematante.

Os LANCES SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados; e, não garantem direitos ao participante em caso de recusa do Leiloeiro por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão ou quaisquer outros acontecimentos. O(s) Licitante(s) assume(m) o(s) risco(s) oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

O(s) bem(ns) serão vendidos em caráter "*AD-CORPUS*", ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m), não sendo possível 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 verificação prévia da situação dos imóveis, 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.

O Comitente/Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação ou condomínio, a arrematação ficará condicionada, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência, os valores quitados pelo Arrematante à Vendedora e ao Leiloeiro serão restituídos, na mesma proporção.

Registra que as áreas e descrições mencionadas, bem como eventuais fotos, são meramente enunciativas/ilustrativas, incumbindo aos interessados vistoriá-los previamente.

Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes, bem como todas as demais despesas referentes aos imóveis são assumidos pela Vendedora até a data do leilão; com exceção das despesas e compromissos condominiais, cuja obrigatoriedade acompanham o bem, quais deverão ser previamente consultadas pelo arrematante, bem como demais obrigações assumidas com terceiros, que ainda não se façam conhecer, relacionadas ao imóvel.

Por conseguinte, correrão por conta do Arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) bem(ns) no leilão, destacando, mas não estando limitadas às seguintes: registro do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel através de Leilão Extrajudicial ou Escritura Pública de Compra e Venda e/ou da Escritura Pública de Compra/Venda, emitida por Tabelionato de Notas de conveniência da Vendedora, no Registro de Imóveis competente (vendas à vista); imposto de transmissão; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões; emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por Lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental e etc., bem como, providenciar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do registro do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel através do presente Leilão ou da Escritura Pública de Venda e Compra, a alteração/atualização cadastral do nome do proprietário no IPTU e demais tributos que lhe recair, de forma a transferir o tributo para seu nome junto ao órgão responsável. Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, georreferenciamento, averbação de reserva legal, averbação de construção, todas as despesas, as iniciativas e os meios necessários para a efetiva regularização das pendências junto ao cartório imobiliário, Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, correrão por conta do adquirente. Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando a Comitente de prestar garantia pela evicção.

Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela Legislação Municipal, Estadual ou Federal, aplicáveis ao(s) bem(ns) deste Edital de Leilão, por força da arrematação.

FORMAS DE PAGAMENTO:

À VISTA, em espécie, TED, PIX ou cheque nominal à Comitente, em **até 24 horas após encerramento do Leilão**, em conta bancária a ser informada;

EVENTUAIS OUTRAS FORMAS DE PAGAMENTO dependerão de autorização expressa da alienante/Comitente.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: no percentual de 5% sobre o valor arrematado, a ser quitada pelo Licitante/Comprador, Adjudicante, Detentor de Direito de Preferência, ou ainda, pela Comitente, em caso de leilões negativos com adjudicação compulsória, À VISTA, em espécie, TED ou PIX, em **até 24 horas após encerramento do Leilão**. As contas bancárias serão informadas ao Licitante Vencedor, oportunamente.

INADIMPLÊNCIA: O não pagamento dos valores incidentes sobre a arrematação, nos prazos estipulados, configurará **desistência por parte do Arrematante/Comprador, ficando este obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor arrematado**, sendo, 20% destinado à Comitente e ao pagamento de eventuais despesas incorridas, e 5% a título de Comissão de Leiloeiro pelos serviços prestado. Bem como, poderá ser promovida Execução prevista no Decreto nº 21.981/32, art. 39. Figurando referidos valores como dívida líquida e certa nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil, corrigidos monetariamente até o efetivo pagamento sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes do Processo Criminal (Código Penal, art. 171, inciso VI).

Ao Arrematante/Comprador inadimplente recairão multas, restrições à conta, impedimento de negociar com a Comitente e embargo para participar de quaisquer Leilões divulgados no site deste Leiloeiro, por até 02 (dois) anos, declaração de inidoneidade, cobranças judiciais além de Protestos e Inscrições em Cadastros de Devedores.

Maiores informações com o Leiloeiro Oficial:
Telefone/*WhatsApp*: (49) 3323-4245.
Site: www.baldisseraleiloeiros.com.br
E-mail: baldissera@baldisseraleiloeiros.com.br

Documento assinado digitalmente
gov.br
RUY WALTER BALDISSERA
Data: 23/09/2026 11:00:15-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ACESSE NOSSO SITE

RUY WALTER BALDISSERA
Leiloeiro Oficial e Rural