

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEL
DECORRENTE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA
LEI Nº 9.514/97 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

1ª LEILÃO: 14 de outubro de 2026 – 14:00 horas

2º LEILÃO: 28 de outubro de 2026 – 14:00 horas

LEILÕES EXCLUSIVAMENTE ONLINE: www.tonialleiloes.com.br

LEILOEIRA OFICIAL: Andressa Sedrez Terres Tonial Ferreira, inscrita na JUCISRS 294/2014 - Email: andressatonialferreira@gmail.com - Telefones: (53) 3272-2140 (53) 99117-3727 – Endereço: Rua Félix da Cunha nº 755 cj.504, centro, Pelotas – RS.

REAL EMPREENDIMENTOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 92.213.552/0001-04, com sede na Avenida Carlos Gomes nº 651, 5º andar, Porto Alegre – RS, representa conforme Estatuto Social, leva a conhecimento dos interessados que irá realizar Leilão Público, por intermédio da Leiloeira Andressa Sedrez Terres Tonial Ferreira, regularmente matriculada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, para alienação do imóvel recebido em garantia, no contrato inadimplente de Alienação Fiduciária, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, regendo-se o presente certame pelas disposições vigentes na Lei 9.514/1997 e condições estabelecidas no presente edital.

1 - IMÓVEL EM VENDA: Um terreno, sem benfeitorias, de formato irregular, constituído do lote 20 da quadra A do Loteamento Villa Assumpção II, localizado em zona urbana da cidade de Pelotas, no Laranjal, medindo 15,00m (quinze metros) de frente sul para a Rua Dois – Villa Assumpção II, na lateral oeste mede 49,80m (quarenta e nove metros e oitenta centímetros) e confronta-se com o lote 19 (imóvel nº 145 da Rua Dois – Villa Assumpção II), na lateral leste mede 49,75m (quarenta e nove metros e setenta e cinco centímetros) e confronta-se com o lote 21 (imóvel nº 169 da Rua Dois – Villa Assumpção II), faz fundos ao norte medindo 15,00 (quinze metros) e confronta-se com o lote 11 (imóvel nº 1642 da Rua Um – Villa Assumpção II), com área superficial de 746,61m², localizado no quarteirão formado pelas Ruas 01, 02, 05 e 06 do Loteamento Villa Assumpção II, distante 72,51m da esquina da Rua Cinco – Villa Assumpção II, cadastrado na Prefeitura Municipal de Pelotas sob nº 157 da Rua Dois – Villa Assumpção II. Inscrição Municipal nº 1332004. Imóvel matriculado sob nº 8.275 no 3º Registro de Imóveis de Pelotas – RS.

2 - DA HABILITAÇÃO: Poderão participar dos leilões pessoas físicas ou jurídicas, mediante prévia habilitação do site da Leiloeira (www.tonialleiloes.com.br) e apresentação dos documentos de identificação solicitados no referido site.

3 - DO PREÇO MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO:

VALOR DE VENDA NO 1ª LEILÃO: R\$ 326.600,00

VALOR DE VENDA NO 2º LEILÃO: R\$ 282.324,44

VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 326.600,00

3.1 - O valor do lance apresentado deverá ser pago à vista com recursos próprios, no prazo máximo de 48 horas após a realização do leilão.

3.2 - O pagamento do valor do lance será realizado diretamente para a credora, em conta que será indicada pela Leiloeira, ao final do certame.

4 - DOS LANCES: Os interessados em participar do leilão deverão fazê-lo via internet e os lances poderão ser apresentados a qualquer momento desde a divulgação da venda até o encerramento do evento.

4.1 - Em caso de disputa, o prazo para a oferta de lances será estendido múltiplas e sucessivas vezes até que finde a disputa, conforme regras constantes no site da Leiloeira.

4.2 - Ao participar da disputa via internet, o interessado assume dos riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

5 - DA ARREMATAÇÃO: Será considerada arrematação válida e positiva aquela que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato de leilão – conforme item 3 e efetuar o pagamento da comissão da leiloeira conforme item 6.

5.1 - Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, dentro do prazo estabelecido – item 3.1, a Leiloeira convocará o detentor do lance imediatamente subsequente, na ordem de classificação, desde que o valor não seja inferior ao lance mínimo previsto no presente edital, sendo que para este efeito será considerando sempre o maior lance ofertado por cada CPF ou CNPJ na disputa do lote.

5.2 - Caso todos participantes da disputa declinem do chamamento previsto no item 5.1, não existirá arrematação válida e positiva, sendo o resultado considerado negativo para o item.

5.3 - Não haverá lance vencedor em caso de venda do imóvel por exercício do direito de preferência referido na Lei 9.514/97.

6 – DOS PAGAMENTOS:

6.1 - O arrematante pagará, no prazo de 24 horas, o valor da comissão da Leiloeira, correspondente a 6% do lance vencedor. O valor da referida comissão não compõe o valor do lance ofertado.

6.2 - O pagamento do valor da comissão deverá ser feito diretamente à Leiloeira, em conta que esta indicar.

6.3 - O arrematante, deverá pagar o valor do lance ofertado no prazo máximo de 48 horas após a realização do leilão, diretamente para a credora, em conta que será indicada pela Leiloeira, ao final do certame, ao adquirente.

6.4 - O lance vencedor da disputa no site da Leiloeira não comporta arrependimento unilateral, portanto, o não pagamento o lance e da comissão da Leiloeira poderá implicar ao arrematante faltoso as penalidades da lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra ele.

7 – DA ATA DO LEILÃO/TERMO DE ARREMATAÇÃO:

7.1 - A ata do(s) leilão(ões) é elaborada pela Leiloeira, contendo o valor da arrematação e os dados do comprador. Ao participar do(s) certame(s) o arrematante consente em incluir seus dados na ata.

7.2 - O Termo de Arrematação será assinado pela Leiloeira no prazo de até 24 horas após a realização da sessão.

7.3 – A ata do leilão informará a não arrematação para o imóvel, se for o caso.

8- DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE: Após o pagamento do lance e comissão da Leiloeira, será dado início ao processo de transferência da propriedade.

8.1 - A escritura pública deverá ser firmada em até 30 dias após o resultado do leilão, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo arrematante ou pelo não cumprimento das condições estabelecidas no presente edital.

8.2 - Cabe ao arrematante efetuar a contratação de Tabelião Público para a lavratura da escritura de compra e venda e pagamento do ITBI.

8.3 - Após a assinatura da escritura pública de compra e venda, incumbe ao arrematante efetuar a transferência da propriedade junto ao Registro de Imóveis, bem como efetuar a transferência de titularidade no cadastro municipal.

8.4 - O arrematante deverá apresentar a Real Empreendimentos S/A a matrícula com o registro da transferência do bem para sua titularidade, no prazo máximo de 30 dias após a lavratura da escritura, sob pena de desfazimento da venda e/ou proposição de ação judicial para cumprimento da obrigação.

9 – DA DESISTÊNCIA: A desistência é caracterizada quando não ocorrer o pagamento da comissão da Leiloeira e/ou quando não houver o pagamento do valor do lance ofertado, dentro do prazo estipulado no presente edital – item 6.

9.1 – Em caso de inadimplência, fica o arrematante sujeito as penalidades da Lei, que prevê, a denúncia criminal e a execução judicial.

9.2 – O arrematante inadimplente fica obrigado, ainda, ao pagamento de multa de 5% em favor da Real Empreendimentos S/A e da comissão da Leiloeira – 6% sobre o valor do lance.

10 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Ao devedor fiduciante (ex-mutuário) é assegurado o direito de preferência até a data da realização do 2º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somados aos encargos e despesas, valor de ITBI pago para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Real Empreendimentos S/A, e as despesas inerente ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante (ex-mutuário) o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

10.1 - Caso o devedor fiduciante opte por exercer o Direito de Preferência, deverá entrar em contato com a Real Empreendimentos S/A através do email financeiro@realemp.com.br ou telefone (51) 3327-3200 e efetuar o pagamento do valor indicado até a data de realização do leilão.

10.2 - O devedor fiduciante, no exercício do direito de preferência, terá até a data da realização do leilão para efetuar o pagamento do valor devido, caso contrário será considerada desistência e o imóvel seguirá o curso no Leilão Público para conclusão de possíveis arrematações ou realização de novo certame.

10.3 – Exercido o direito de preferência e realizado o pagamento, deverá ser firmado em até 30 dias a escritura de compra e venda e comprovada a

transferência da propriedade junto ao Registro de Imóveis, no prazo de 30 dias da lavratura da escritura, sob pena de distrato e reinclusão do imóvel em edital de leilão.

10.4 - A não manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão será considerado não exercício do direito de preferência à compra.

11 – DA EVICÇÃO E DISTRATO: Sobrevindo decisão transitada em julgado decretando a anulação do título aquisitivo da Real Empreendimentos (Consolidação da Propriedade), o contrato que for assinado com o arrematante resolver-se-á de pleno direito, conforme previsão ao art. 447 e seguintes do Código Civil.

11.1 - Sendo identificada a impossibilidade de registro da compra e venda em razão de exigência cartorária insanável que não tenha sido causada pelo arrematante, caberá à Real Empreendimentos fazer o distrato, a ser formalizado por instrumento similar ao utilizado para contratar a compra e venda.

11.2 - Nos casos acima previstos, a Real Empreendimentos devolverá ao arrematante os valores por ele despendidos na transação, quais sejam: os valores relativos à aquisição do imóvel, comissão da Leiloeira, bem como as demais despesas cartorárias, tributárias e condominiais (se for o caso).

11.3 - Os valores passíveis de devolução serão atualizados monetariamente pela remuneração básica e juros, mediante aplicação do índice de poupança, conforme cálculo realizado na Calculadora do Cidadão do Banco Central.

11.4 - A evicção e o distrato não geram indenização por perdas e danos.

12 – DISPOSIÇÕES FINAIS:

12.1 - Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou na condição de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

12.2 - O imóvel ofertado neste leilão é anunciado com base na certidão de matrícula e disponibilizado para venda como coisa certa e determinada (venda “*adcorpis*”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital.

12.3 - O imóvel será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente eventual desocupação, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

12.4 - Sobre o imóvel podem pender ação(ões) judicial(is), ainda que esta(s) não esteja(m) informada(s) neste edital, cabendo ao interessado adotar as providências necessárias para averiguar sua existência, bem como os riscos decorrentes de tais ações, antes da apresentação da proposta/lance.

12.5 - Cabe exclusivamente ao interessado, antes da apresentação da proposta, emitir, às suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus do imóvel, a fim de verificar a existência averbações de ônus, ações judiciais e outras restrições quanto a propriedade do imóvel, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade a análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel.

12.6 - Cabe, ainda, ao interessado, antes da apresentação do lance, a análise jurídica e completa do imóvel, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra.

12.7 - O adquirente declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condominial (por cotas inadimplidas, sejam ordinárias ou extraordinárias).

12.8 - Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel, especialmente dívidas condominiais e tributos (IPTU e quaisquer taxas incidentes sobre o imóvel), devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente.

12.9 - A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for ofertado, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste edital, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

Porte Alegre, 22 de Setembro 2026.