



EDITAL DE VENDA DIRETA DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS

ALEXANDRE RECH, Leiloeiro Oficial, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS nº 268/2010, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado e contratado da COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DA PRODUÇÃO – SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO RS/SC/MG, CNPJ 89.468.565/0001-01, com sede na Avenida Expedicionário n.º 1.195, 3.º. Andar, Centro, Sarandi-RS, CEP: 99.560-000, neste ato, denominada COMITENTE, promoverá a Venda Direta por Iniciativa Particular Extrajudicial do(s) bens móvel(is) e imóvel(is) abaixo descrito(s), na modalidade “ELETRÔNICA”, mediante o recebimento de ofertas através do site www.rechleiloes.com.br, até na data e hora infracitados.

Data limite para a Venda Direta: 30/10/2026 (sexta-feira).

Hora limite de recebimento de propostas: 14hs (horário de Brasília/DF).

DESCRIÇÃO DO(S) MÓVEL(IS):

COMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANCA E INVESTIMENTO DA REGIAO DA PRODUCAO SICREDI REGIAO DA PRODUCAO RS/SC/MG, com o CNPJ nº 89.468.565/0001-01, com sede na localizada Av. Expedicionário, 1170, Centro, Sarandi, RS, CEP: 99.560-000.

DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

COMITENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANCA E INVESTIMENTO DA REGIAO DA PRODUCAO SICREDI REGIAO DA PRODUCAO RS/SC/MG, com o CNPJ nº 89.468.565/0001-01, com sede na localizada Av. Expedicionário, 1170, Centro, Sarandi, RS, CEP: 99.560-000

CONDIÇÕES DE VENDA

I – DA VENDA DIRETA:

As vendas diretas são regidas pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e por regras deste Edital. Serão realizadas na modalidade on-line - eletrônico, através do site www.rechleiloes.com.br.

Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data final de prazo para a realização da Venda Direta, serão, a critério do vendedor, notificadas por meio do site do Leiloeiro, cabendo ao(a) interessado(a) acompanhar e se cientificar das referidas modificações.

II – DA PARTICIPAÇÃO NO VENDA DIRETA:

O(A) interessado(a), obrigatoriamente, deverá fornecer ao Leiloeiro os seguintes documentos:

a) se pessoa física: documentos de identificação (CPF/MF1, RG/CRNM (antigo RNE) ou CNH), inclusive do(a) cônjuge/companheiro(a), Certidão de Nascimento e/ou Casamento, Declaração de União Estável, Pacto Antenupcial, de acordo com o regime de bens, comprovante de residência, passaporte para estrangeiro não residente no País ou Documento Provisório de Registro Nacional Migratório para refugiado, procuração, quando representado por terceiros, etc.; e,

b) se pessoa jurídica: atos constitutivos da sociedade empresarial, inclusive a última alteração, ata de eleição de diretoria, havendo, documentos de identificação do(s) sócio(s) administrador(es), cartão do CNPJ/MF, comprovante de endereço, e, procuração, quando representado por terceiros, etc.

Os documentos, não havendo exigência contrária, poderão ser apresentados em cópia reprográfica, junto ao site www.rechleiloes.com.br na opção “Cadastrar-se”. Ao Leiloeiro é reservado o direito de solicitar outros documentos ou informações que entender necessários, podendo ser em via original ou cópia autenticada. Documentos formados por dois lados, deverão ser digitalizados e apresentados (upload junto à plataforma) a frente e o verso, evitando a reprovação do cadastro.

Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação civil, poderão ofertar propostas com o objetivo de aquisição dos bens. 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.

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).

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.

III – DA PARTICIPAÇÃO SOMENTE VIA INTERNET:

Serão aceitas propostas/lances via internet, com participação on-line, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site

(www.rechleiloes.com.br), estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Venda Direta.

O(A) interessado(a), ao efetuar o cadastramento, deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação da Venda Direta on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances/ofertas em conformidade com as disposições do Edital. A concretização da arrematação, mediante formalização da Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo(a) arrematante/comprador(a) por meio de transferência eletrônica oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Leiloeiro, se for o caso, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque e PIX. Os lances oferecidos on-line não garantem direitos ao(à) proponente/arrematante em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

IV – DO ENVIO DE PROPOSTAS/LANCES ON-LINE:

Os interessados cadastrados e habilitados para a Venda Direta estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Sr. Leiloeiro, devendo ser respeitado o prazo e horário estipulados para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá prorrogação por mais 30 (trinta) segundos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor a última proposta/lance ofertada.

V – DA VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA:

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.

Fica à disposição dos interessados, no site do Sr. Leiloeiro, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas, descrições e localização mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário. As fotos vinculadas, igualmente, são meramente ilustrativas.

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

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 pelo comitente/vendedora. Ocorrendo evicção, haverá restituição integral do preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, bem como da comissão do Sr. Leiloeiro, 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.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) comprador/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 enfiteutical, 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.

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) comprador/arrematante à vendedora e ao Leiloeiro Oficial serão restituídos.

Para o caso de bens móveis, serão vendidos no ESTADO DE CONSERVAÇÃO e no LOCAL em que se encontram. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado dos bens ou influenciar na decisão de oferta de lances para arrematação de bens. Os usuários deverão verificar o estado de conservação dos bens antes de ofertar lances.

O Vendedor e o Leiloeiro Oficial não se responsabilizam por eventuais senhas, segredos, códigos ou cadastros necessários para a utilização de bens adquiridos no evento, incluindo a necessidade de eventuais desbloqueios. A verificação da necessidade ou existência destes é exclusiva dos interessados durante a visitação dos bens. Informações individualizadas dos bens, como IMEIs, modelos, números de série, ou quaisquer outros códigos de identificação dos mesmos podem não constar da Nota de Arrematação emitida pelo Leiloeiro e da Nota Fiscal ou Recibo de Venda emitidos pelo Vendedor.

O Leiloeiro Oficial não garante a regularidade mecânica, elétrica, eletrônica ou hidráulica dos bens e veículos ofertados no evento, bem como de suas peças, estruturas e componentes.

Serão de responsabilidade do(a) comprador(a) todas as despesas decorrentes da eventual necessidade de troca de partes e peças dos bens e veículos ofertados no evento ou sua regularização junto aos órgãos competentes.

O(A) comprador(a) se responsabiliza pelo cumprimento das normas de segurança, inclusive da Norma Regulamentadora nº 12 do MTE.

VI – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

O valor informado como “Lance inicial” junto ao *web-site* da Rech Leilões não significa que trata-se do preço mínimo para a venda do(s) bem(ns), mas sim, o valor para abertura da disputa pela aquisição do bem. Desta forma, no decorrer do prazo estabelecido para o recebimento das propostas, o valor do bem poderá ter seu valor inicial alterado, para mais ou para menos, a critério do Leiloeiro ou da vendedora.

As melhores propostas/lances vencedores sobre os bens, independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e homologação do vendedor, no prazo de até 3 (três) dias úteis após o encerramento do prazo para a venda direta. 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).

A homologação da(s) proposta(s)/lance(s) está(arão) sujeita(s) 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 X – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF).

Os proponentes, ao aceitarem participar da venda direta, 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.

O(A) proponente/arrematante, após aceitação da proposta/lance, está obrigado à assinatura da Ata e Recibo de Compra/Arrematação de móvel ou imóvel. A Ata e Recibo de Arrematação de Imóvel/Móvel não se transveste em Carta de Arrematação, ou seja, não são considerados títulos translativos (não são passíveis de registro), sendo necessária a instrumentalização da venda através Escritura Pública de Compra e Venda ou de um Instrumento Particular de Compra e Venda com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia. Após a compensação bancária do pagamento integral do(s) bem(ns) arrematado(s) e integral da comissão do Leiloeiro, o(a) arrematante deverá adotar as providências cabíveis para a lavratura da competente Escritura Pública de Compra e Venda.

Caso o vendedor não autorize a venda, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo(a) proponente/arrematante, nem mesmo o valor da comissão do leiloeiro.

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 do Leiloeiro Oficial no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 24 (vinte e quatro) horas.

VII - VISITAÇÃO DOS BENS.

Será possível a visitação, bastando agendamento prévio com a equipe do leiloeiro.

VIII – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS):

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(a) arrematante/comprador(a), às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) apurar eventual necessidade 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 dos registros, se for exigido; 4) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de Imposto Territorial Rural – ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) 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; 8) 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). 9) o Vendedor não responde por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos ambientais.

VIX – DOS IMÓVEIS LOCADOS E TERMO FINAL DOS LOCATÍCIOS:

Nos imóveis cuja descrição conste a expressão “Locado(a)”, deverá ser respeitado o prazo legal de 30 (trinta) dias para o exercício do direito de preferência aquisitiva do(o) locatário(a). O referido prazo inicia com o recebimento da notificação extrajudicial pelo(a) detentor(a) do direito. Transcorrido o prazo legal de 30 (trinta) dias sem manifestação do(a) locatário(a), presumir-se-á declinada aquisição pelo exercício do direito de preferência. O(A) locatário(a), no curso do prazo, poderá, querendo, renunciar expressamente ao direito de preferência aquisitiva.

Independentemente da efetivação ou não do exercício do direito de preferência aquisitiva por parte do(a) locatário(a), ou seja, sendo o imóvel adquirido pelo(a) locatário(a) ou terceiros, os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis), até o registro da venda ou do compromisso, serão devidos ao(à) vendedor(a), ainda que proporcionalmente, em consonância ao § 2º c/c caput do art. 8º da Lei Federal nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato.

Os valores correspondentes aos locatícios e encargos da locação (legais ou contratualmente exigíveis) SOMENTE passarão a ser devidos ao(a) arrematante/comprador(a), com devida comprovação do registro do título translativo perante o Registro de Imóveis competente, apresentado, para tanto, certidão atualizada da matrícula do(s) bem(ns) arrematado(s). Ou seja, a contar do assentamento da arrematação na matrícula do(s) respectivo(s) imóvel(is).

Com o termo final dos locatícios devidos ao(à) vendedor(a), caberá ao(à) arrematante/comprador(a) contatar, pessoalmente, o(a) locatário(a), para, querendo, alinhar o pagamento do aluguel e os encargos decorrentes, alusivo aos meses seguintes, do mesmo modo que verificar os procedimentos necessários. É de critério exclusivo do(a) arrematante/comprador(a) a contratação ou não de serviços de intermediação por administradora imobiliária (“Imobiliária”). O efeito liberatório do pagamento do aluguel e dos encargos da locação somente se aperfeiçoa com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves.

Não havendo interesse na continuidade da locação, o(a) arrematante/comprador(a), sob sua responsabilidade, observar os prazos previstos em lei para denúncia do contrato e desocupação do imóvel por parte do(a) locatário(a).

X – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DE PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES AO COAF:

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.

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.

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.

XI – DOS PAGAMENTOS À VISTA:

A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pelo(a) arrematante(a). O(a) vendedor(a) 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).

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.

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

XII – DOS PAGAMENTOS A PRAZO:

As vendas efetuadas a prazo, ou através de linha de financiamento, estarão sujeitas à prévia 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).

O Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo 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.

No caso de parcelamento, o vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data final do prazo estabelecido para a alienação por iniciativa particular/venda direta, 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, consecutivas e corrigidas conforme cada COMITENTE VENDEDOR(A).

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.

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.

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 Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia na matrícula do(s) imóvel(is) arrematado(s).

Da POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO pelo comitente vendedor: É possível que os interessados possam arrematar os bens através de crédito de financiamento, desde que possuam a disponibilidade financeira de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, a ser utilizado como entrada e sinal do negócio/arrematação. O saldo devedor da arrematação poderá ser perfectibilizado mediante procedimentos atinentes a aprovação de crédito do interessado, desde que sejam realizados de forma antecipada ao leilão, devendo o arrematante/interessado, realizar o pedido de pré-aprovação seu crédito de forma pessoal e/ou por seu representante legalmente constituído, junto ao setor de atendimento e aprovação de crédito da rede de agências do Sicredi Região da Produção RS/SC/MG (com sua sede na Av. Expedicionário, 1170, Centro, Sarandi, RS, CEP: 99.560-000, com um prazo de mínimo de até 10 (dez) dias que antecedem o leilão, para que haja tempo hábil para a adequada análise financeira. Recomenda-se que a análise de risco de crédito seja realizada previamente, em até 10(dez) dias a data da realização do leilão, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não contratação dentro do prazo previsto neste edital e suas consequências.

A comprovação da capacidade financeira do interessado, obrigatoriamente deverá ser comprovada/enviada/comunicada ao leiloeiro com antecedência mínima de até 02(dois) dias da data da realização do leilão, devendo o(s) interessado(s), apresentar(em) o(s) documento(s) comprobatório(s) disponibilizados pela instituição financeira (aprovação de crédito) para que possa participar do leilão e arrematar. Neste caso o pagamento da comissão do leiloeiro e demais taxas administrativas, deverão ser quitadas na forma à vista, e em moeda corrente nacional, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão, independentemente se o arrematante tiver optado pelo pagamento do bem de forma financiada ou à vista. O veículo arrematado ficará gravado como garantia, até a quitação integral do financiamento. Em hipótese alguma haverá análise de crédito posteriormente a data da arrematação, cabendo ao(s) interessado(s) a realização prévia, sob pena das penalidades legais.

Os interessados que desejarem contar com financiamento SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO RS/SC/MG deverão submeter-se à análise de risco de crédito junto à qualquer agência do SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO RS/SC/MG, sujeita à aprovação do crédito, devendo o arrematante/interessado atentar para o prazo

de contratação previsto no presente edital. O contrato de financiamento será firmado em até 30 (trinta) dias corridos após a divulgação do resultado de homologação do leilão, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo licitante.

O prazo máximo de financiamento, a taxa de juros e o valor para fins de enquadramento respeitarão as condições vigentes da modalidade na data da contratação e devem ser previamente analisadas pelo interessado.

Não será concedido financiamento a proponente cuja análise cadastral realizada junto à SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO RS/SC/MG aponte inidoneidade e/ou restrições em operação anterior, na qual o interessado haja incorrido em descumprimento do contrato, sem a necessária regularização.

XIII - TAXAS DE CÂMBIO E CONVERSÕES DE MOEDA: Os valores dos bens são divulgados em reais. O preço dos bens arrematados e comissões devidas sempre serão pagos em reais.

XIV – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

Encargos e tributos perante os órgãos competentes, tal e qual todas as demais despesas referentes ao(s) imóvel(is) serão assumidos pelo(a) vendedor(a) até a data da venda direta (ex.: IPTU, Condomínio, etc.), salvo os imóveis com direito de preferência aquisitiva a ser respeitado, cuja responsabilidade do(a) vendedora(a) sobre o(s) imóvel(is) e frutos obtidos por eventual locação, será até a data do pagamento do total ou do sinal, após o decurso do prazo legal de 30 (trinta) dias.

O(a) vendedor(a) não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive Registro de Imóveis, serão assumidas pelo(a) adquirente.

Correrão por conta do(a) arrematante/comprador(a) todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) em venda direta, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: Escritura Pública de Venda e Compra emitida por Tabelionato de Notas de conveniência do vendedor e seu respectivo registro no Ofício Imobiliário competente; registro do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia; Contrato de Financiamento Imobiliário e seu registro na Serventia Registral competente; Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – 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 vendedor; emolumentos cartorários; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; e, legislação ambiental. Correrá, ainda, por conta do(a) arrematante/comprador(a) providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da data da assinatura da Escritura Pública, Instrumento Particular ou do Contrato de Financiamento Imobiliário, a

alteração/atualização cadastral do titular responsável pelo Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos que recair, de forma a transferir a obrigação para seu nome.

XV – DA TRANSMISSÃO DA POSSE:

Após a Venda Direta, será materializada a ata de alienação do bem, documento com força executiva. Efetivado os pagamentos devidos – arrematação e comissão do leiloeiro, terá a comitente vendedora, o prazo de até 30 (trinta) dias para formalizar o Instrumento Particular de Compra e Venda, para assinatura das partes. Assinado o contrato, terá o arrematante o prazo de até 60 (sessenta) dias para encaminhar ao Tabelionato indicado pela comitente, ora vendedora, a documentação necessária para que seja materializada a Escritura Pública de Compra de Venda do imóvel. Por fim, materializado tal documento, o arrematante/comprador terá o prazo de até 90(noventa) dias para materializar os respectivos registros junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Dentro do mesmo prazo, 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.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), ocupados 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 em razão de locação, condomínio ou comodato, a arrematação ficará condicionada ao não exercício por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas ao(à) arrematante/comprador(a).

Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel, inclusive quanto aos imóveis locados, com contrato de locação em vigência. A imissão na posse, independentemente da ocupação, se dará de acordo com a condição de pagamento eleita pelo(a) adquirente. Vejamos:

- **À vista:** em até 30 (trinta) dias após a comprovação do registro perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).
- **Parcelado:** em até 30 (trinta) dias após comprovação do registro do Instrumento Particular perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).
- **Financiado:** em até 30 (trinta) dias após comprovação do registro do Contrato de Financiamento Imobiliário perante o Registro de Imóveis competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do(s) imóvel(is).

Imitido em posse na forma acima, independentemente da ocupação, o(a) arrematante/comprador(a) se responsabilizará por qualquer dano ou prejuízos a terceiros decorrente do imóvel arrematado, na sua devida proporção de unidade. Portanto, o(a) arrematante/comprador(a) está ciente de que

após a sua imissão na posse, o vendedor está totalmente desobrigado e o(a) arrematante/comprador(a), sob sua responsabilidade, deverá adotar medidas para evitar eventos danosos a terceiros decorrente do imóvel arrematado.

XVI – DISPOSIÇÕES FINAIS:

O(A) vendedor(a) e o Leiloeiro Oficial reservam-se no direito de que eventuais erros de digitação ou dados lançados equivocadamente no presente Edital de Venda Direta, inclusive na plataforma, caracterizarão como meros erros materiais, não sendo passíveis de anulação ou nulidade. Ou seja, são suscetíveis de correção, antes, durante e após o evento. Possíveis erros ou divergências na descrição do(s) bens móvel(is) ou imóvel(is) não podem ser alegados ou utilizados como justificativa para desistência da aquisição/arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao(à) interessado(a) diligenciar junto ao(s) bem(ns) e perante aos órgãos competentes a fim de proceder no levantamento exato das condições físicas e documentais que se encontra(m), conforme Item V – DA VENDA “AD CORPUS” E NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA.

XVII - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. À VISTA: Pagamento do valor total da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro, está calculada sobre o valor da compra/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 pelo comitente.

2. PARCELADO: Sinal mínimo de 20% (vinte por cento), mais a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da compra/arremate é devida ao Leiloeiro 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 homologação do lance vencedor pela comitente.

Para quitação do saldo restante, o(a) comprador(a)/arrematante deverá consultar previamente o(a) Comitente Vendedor(a), antes da data final para formalização de proposta para tentativa de aquisição através da modalidade de Venda Direta do(s) bem(ns), para verificar a disponibilidade do bem, bem como das condições aplicáveis, tais como sinal, correção monetária, juros e número de parcelas. O interessado deverá procurar a cooperativa do Sicredi proprietária do imóvel, identificada no Edital, para a aprovação de crédito previamente a data final para envio de propostas.

3. FINANCIADO: Sinal mínimo de 20% (vinte por cento), mais a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate é devido ao Leiloeiro e que 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 homologação do valor proposto.



Para quitação do saldo restante, através de Financiamento Imobiliário, o(a) arrematante deverá consultar previamente a instituição financeira de sua escolha para a aprovação de crédito antes da venda direta. O interessado deverá procurar a Cooperativa do Sicredi proprietária do imóvel, identificada no Edital, para a apresentação da carta de crédito previamente aprovada e consultar o valor referente ao sinal a ser pago. A concessão do parcelamento/financiamento é faculdade exclusiva do(a) Comitente Vendedor(a) ou Instituição Financeira à escolha do Arrematante, não constituindo obrigação de aceitar, oferecer ou manter condições de pagamento. Caso o(a) arrematante deixe de consultar o(a) Comitente Vendedor(a) e ou Instituição Financeira à escolha, quanto às condições de pagamento antes do pregão e, ainda assim, efetue uma proposta/lance, não se exonerará das obrigações assumidas relativas ao pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro, devendo integralizar o pagamento à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, juntamente com a comissão do Leiloeiro. As vendas por iniciativa particular são irrevogáveis e irretratáveis, ainda que haja negativa de liberação de crédito pela instituição financeira. 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).

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(a), nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo o Leiloeiro cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da proposta/arremate a título compensatório, mais a sua comissão de 5% (cinco por cento).

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 - eletrônico, e facultará ao Leiloeiro a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando, desde já, eleito o Foro da Comarca de Sarandi/RS como competente para as ações desta natureza.

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

Sarandi/RS, 01 de outubro de 2026.

ALEXANDRE
RECH:994435
11053

Assinado de forma digital por ALEXANDRE
RECH:99443511053
Dados: 2026.10.07
15:28:54 -03'00'

Alexandre Rech, Leiloeiro Oficial