EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Nos termos do disposto nos artigos 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais disposições legais aplicáveis, a Leiloeira Oficial **DAIANE FUCKS PELENTIR**, matriculada na JUCISRS sob nº 428-RS, devidamente autorizada, torna público que será realizado leilão do imóvel abaixo descrito, em procedimento de alienação fiduciária em garantia, decorrente da intimação regularmente expedida ao fiduciante, conforme previsto na legislação vigente.

CREDOR FIDUCIÁRIO: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CONFIANÇA – SICREDI CONFIANÇA, inscrita no CNPJ sob nº 89.049.738/0001-57, com sede na Rua Horizontina, nº 748, Bairro Centro, na cidade de Três de Maio/RS.

DEVEDORES:
PABLO RAFAEL CZYZESKI, nacionalidade brasileira, Solteiro, cooperativário, data de nascimento 24/Set/1993, filho De Paulo Valdir Czyzeski e Loreci Da Silva Oliveira Czyzeski, endereço eletrônico pablo_czk@hotmail.com, portador do Documento de Identificação nº 4068726001-SJS/RS e inscrito no CPF sob o nº 025.990.320-59 e **DAIANA CLARA HOLLWEG**, nacionalidade brasileira, solteira, Monitora de Projetos Educacionais, data de nascimento 9/Mai/1995, filha de Antonio Hollweg e Vera Lucia Zajaskoski Hollweg, endereço eletrônico daia-na95@hotmail.com, portadora do Documento de Identificação nº 6113498361-SSP/RS e inscrita no CPF sob o nº 029.340.010-59, os quais declaram que convivem em união estável nos termos da Lei 9.278/96, residentes e domiciliados na Rua São Miguel nº 686, bairro Centro, em Alegria/RS

Proprietários do imóvel/Intervenientes Garantidores : PABLO RAFAEL CZYZESKI e DAIANA CLARA HOLLWEG
Instrumento de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação contrato: 250023462

Lote 01 Matrícula 10.408, área de 243,75m² e benfeitoria de 85,77m²RI de TRÊS DE MAIO /RS
IMÓVEL: Uma fração de terras, pertencente ao lote rural número quarenta e nove (49), da segunda (2a.) secção Santa Rosa, com área de duzentos e quarenta e três metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados (243,75 m2), com benfeitorias, situado nos subúrbios desta cidade, neste município, confrontando: ao NORTE, com a rua São Lucas, sobre a qual mede 12,50 metros; ao SUL, com terras do mesmo lote, sobre as quais mede 12,50 metros; a LESTE, com terras do mesmo lote, sobre as quais mede 19,50 metros; e, a OESTE, com terras do mesmo lote, sobre as quais mede 19,50 metros.

1ºLeilão: 25/11/2026, às 10:00 somente online, LANCE INICIAL: R$ 236.060,48
2º Leilão: 02/12/2026, às 10:00, presencial e online, LANCE INICIAL: R$149.647,89

- Local Leilão: **Agência (10) do Sicredi de Alegria/RS**.
- Rua São Lourenço, nº205, Centro, Alegria/RS

Informações e participação online: www.agilileiloes.com.br
Contato: (55) 2117-1808 WhatsApp (55)9.9912-0467.

1. CONDIÇÕES DO LEILÃO

1.1 – Os imóveis constituem 01 lote, pora garantirem o contrato que deu origem ao presente leilão. O lote possui caráter **"ad corpus"**, sendo meramente enunciativas as áreas e descrições constantes, assim como fotos e imagens, que possuem caráter meramente ilustrativo. Cada interessado deverá visitar previamente o imóvel e buscar informações sobre sua ocupação, localização e confrontações, não podendo alegar desconhecimento posterior, **ressalvados os direitos previstos em lei**.

1.2 – Caso sobrevenha reivindicação judicial ou gravames relativos ao imóvel, em razão de fatos anteriores à transferência da posse ao comprador, a responsabilidade caberá à **credora fiduciária**. Em caso de evicção, a indenização limitar-se-á ao preço da venda atualizado pelo INPC, acrescido da comissão do leiloeiro, **observadas as disposições legais aplicáveis**, não sendo devidas outras indenizações por benfeitorias ou alegações fundadas nos artigos 450 e 488 do Código Civil.

1.3 – O imóvel será vendido **no estado em que se encontra**, não podendo o arrematante alegar desconhecimento quanto às condições físicas, de conservação ou documentais, sendo de sua exclusiva responsabilidade a verificação prévia de exigências legais e restrições administrativas (municipais, estaduais ou federais), incluindo zoneamento,

servidões, preservação ambiental, saneamento, entre outros. A credora fiduciária não responderá por eventual contaminação do solo, subsolo ou passivos ambientais.

1.4 - Além do pagamento da arrematação, o arrematante pagará a comissão da leiloeira no valor de 5% da arrematação, mais despesas de edital.

2. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE

2.1 – Nos termos do **§ 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997**, o devedor fiduciante possui **direito de preferência** na aquisição do imóvel, a ser exercido até a data do segundo leilão, mediante pagamento integral da dívida, acrescida de encargos, despesas e da comissão do leiloeiro (5% sobre o valor anunciado no segundo leilão). O exercício desse direito suspenderá o leilão, tornando nulos os lances já ofertados por terceiros.

AGILI LEILÕES

3. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

3.1 – Os interessados em participar do leilão deverão realizar **cadastro prévio** no site www.agilileiloes.com.br, até 48 horas antes da realização do certame.

3.2 – Durante a realização do leilão é vedada a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante. O lance ofertado e aceito será **irrevogável e irretratável**, não se admitindo desistência, sob pena de multa e impedimento de participação em futuros leilões da mesma leiloeira e da mesma credora fiduciária, além de comunicação à autoridade policial para apuração de responsabilidade.

3.3 – Será considerado vencedor o participante declarado pelo leiloeiro em razão do maior lance ofertado. No caso de lances online, os interessados deverão acompanhar a disputa no auditório virtual, sendo a contagem de encerramento realizada de forma simultânea com os participantes presenciais ("dou-lhe uma", "dou-lhe duas" e "homologado"). Após a homologação, o lote será considerado definitivamente arrematado, sem possibilidade de reabertura.

4. PAGAMENTO, COMISSÃO E PENALIDADES

4.1 – O pagamento do valor da arrematação deverá ser realizado **à vista**, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, em conta bancária indicada pela equipe da leiloeira.

4.2 – Sobre o valor da arrematação incidirá a comissão da leiloeira, correspondente a **5% (cinco por cento)**, a ser paga no mesmo dia do leilão, em conta indicada pela leiloeira.

4.3 – Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo o arrematante alegar problemas técnicos ou desconhecimento das regras do leilão.

4.4 – Em caso de desistência ou descumprimento de qualquer obrigação, o arrematante estará sujeito às seguintes penalidades:

- **Multa civil de 20%** sobre o valor da arrematação em favor da credora fiduciária;
- **Multa de 5%** sobre o valor da arrematação em favor da leiloeira, conforme o **Decreto nº 21.981/32**;
- Responsabilidade criminal nos termos dos artigos 331 e 335 do Código Penal;
- Perda de qualquer valor já pago, seja da arrematação ou da comissão, sem direito a restituição.

4.5 – Em caso de desistência, poderá ser declarado vencedor o segundo colocado, respeitado o valor mínimo exigido em lei, sendo comunicado pelo leiloeiro e registrado em ata.

4.6 – Em caso de suspensão ou cancelamento do leilão, por qualquer motivo, será devido à leiloeira, a título de remuneração, o valor correspondente a **5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel**, acrescido das **despesas de publicação do edital, citações e demais publicações legais**, independentemente da realização da hasta pública, pagas por quem der causa, sendo tais valores suportados pela parte que der causa ao ato.

5. FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

5.1 – Após a realização do leilão e quitação dos valores devidos (arrematação e comissão), será lavrada a **ata do leilão**, documento com força executiva.

5.2 – O arrematante adotará as providências necessárias à formalização e disponibilização dos documentos inerentes à arrematação no prazo de até 30 (trinta) dias.

Parágrafo único: O arrematante, de posse da fatura de arrematação, ata de leilão, comprovante de pagamento e demais documentos expedidos pela leiloeira, poderá promover diretamente o protocolo junto ao Registro de Imóveis competente, visando ao registro/averbação da arrematação, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97, independentemente da formalização de instrumento particular de compra e venda, ficando sujeito às exigências do Oficial Registrador, bem como responsável pelo pagamento dos emolumentos e demais encargos.

5.3 – O arrematante terá o prazo de até **60 (sessenta) dias** para providenciar, perante o tabelionato indicado, a lavratura da **Escritura Pública de Compra e Venda**.

5.4 – O arrematante deverá promover, no prazo de até **90 (noventa) dias**, o registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, apresentando à leiloeira a certidão atualizada da matrícula, bem como as alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, assumindo a responsabilidade integral por tributos, taxas e demais encargos incidentes a partir da arrematação.

6. POSSE E EVENTUAL DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 – A posse do imóvel será transferida ao arrematante no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a realização do leilão, condicionada ao pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira. A posse será formalizada mediante a entrega da Ata de Leilão e da Nota de Venda em Leilão, observando-se as condições específicas do bem, esteja ele desocupado ou ocupado.

6.2 – Em caso de imóvel ocupado, após a formalização da venda, caberá ao arrematante adotar, às suas expensas, as providências necessárias à desocupação, inclusive pela via judicial, se necessário.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 – Os bens são vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia quanto ao seu funcionamento, estrutura, estado de conservação ou regularidade documental. O arrematante assume inteira responsabilidade pelas condições do imóvel, não cabendo ao arrematante, após a arrematação, pleitear devolução ou indenização a esse título.

7.2 – Para eventual impugnação deste edital, fica estabelecido o prazo de 05 (cinco) dias a contar da data da primeira publicação em jornal impresso, sendo intempestivas quaisquer impugnações posteriores.

7.3 – Em cumprimento ao § 2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97 e ao princípio da ampla publicidade, a credora fiduciária procedeu ao envio deste edital, por correspondência, ao devedor fiduciante, avalistas e demais responsáveis indicados no contrato original. Adicionalmente, foram realizadas notificações por meio eletrônico (aplicativo de celular e e-mail informado no contrato), bem como a publicação do extrato do edital em três oportunidades em jornal de circulação local, garantindo ampla, transparente e irrestrita publicidade do leilão.

7.4 – A leiloeira reserva-se o direito de corrigir eventuais erros materiais ou de digitação constantes deste edital ou da plataforma de realização do leilão online, sem que tais incorreções impliquem em nulidade do

procedimento. Eventuais divergências nas descrições do imóvel não poderão ser utilizadas como justificativa para desistência da arrematação ou para pleito de indenização, sendo dever do interessado diligenciar previamente junto ao bem e aos órgãos públicos competentes para obtenção das informações atualizadas.

8. DO FORO

Para dirimir quaisquer conflitos oriundos deste instrumento, fica eleito o Foro da Comarca de Três de Maio, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

MAIORES INFORMAÇÕES

Está disponível no site da leiloeira:
www.agilileiloes.com.br,
Leiloeira Oficial: Daiane Fucks Pelentir –
Matrícula 428-RS.
Informações: (55) 9.9912-0467 ou e-mail daiane@agilileiloes.com.br .

Tres de Maio, 03 de novembro de 2026

DAIANE FUCKS PELENTIR:02574392000
Assinado de forma digital por DAIANE FUCKS PELENTIR:02574392000
Dados: 2026.11.03 17:03:41 -03'00'

DAIANE FUCKS PELENTIR
LEILOEIRA OFICIAL