

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS

Leilão presencial e online

Data do Leilão Único: 10/09/2026, quinta-feira às 14h30min.

Local da realização dos leilões: on-line: www.backleiloes.com.br, e presencial na BR471 Km 164 Rincão Del Rey na cidade de Rio Pardo RS.

MAURÍCIO RODRIGO BACK, Leiloeiro Oficial, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob nº 305/15, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada e por intermédio de COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO DE LAJEADO - SICREDI INTEGRAÇÃO RS/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 91.159.764/0001-80, promoverá a venda em Leilão dos imóveis abaixo descritos.

LOTE 01 – IMÓVEL: Uma fração de terras de campo, com área superficial de 510.500 m² (quinhentos e dez mil e quinhentos metros quadrados), correspondendo a 51,05 hectares, não edificada, situada na zona rural do distrito de Botucaraí, neste município, lugar denominado “Rincão do Meio”, com demais confrontação na Matrícula 12.570 do RI de Candelária/RS. Imóvel desocupado. Lance inicial: R\$ 2.297.250,00 (dois milhões duzentos e noventa e sete mil duzentos e cinquenta reais).

LOTE 02 – IMÓVEL: Uma fração ideal de terras, com área superficial de 347.492,4642 m² (trezentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e noventa e dois metros e quatro mil seiscentos e quarenta e dois centímetros quadrados), aproximadamente 34,74 hectares, situada na zona rural deste município, lugar denominado “Rincão do Meio”, encravada dentro de um todo maior e demais confrontações na Matrícula 12.141 do RI local de Candelária/RS. Imóvel desocupado. Lance inicial: R\$ 1.563.750,00 (um milhão quinhentos e sessenta e três mil setecentos e cinquenta reais).

REGRAS DE LEILÃO

I - DO LEILÃO: O Leilão é regido pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33, bem como por este Edital e será realizado na modalidade “online e presencial”, com o recebimento de lances online através do site www.backleiloes.com.br e presencial no endereço do depósito do Leiloeiro. Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Para a participação o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site www.backleiloes.com.br com antecedência de 24h.

II - DA PARTICIPAÇÃO ONLINE E PRESENCIAL: Serão aceitos na modalidade presencial e lances via internet, com participação online dos interessados, simultaneamente. Em ambas as modalidades, os interessados estão sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão. 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 do leilão na modalidade online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site www.backleiloes.com.br, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação prescritas no sítio eletrônico para obtenção de “login” e “senha”, os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições do Edital. A

concretização da arrematação, mediante formalização de Ata e Fatura de Arrematação de Imóvel (não se transveste em Carta de Arrematação, não sendo passível de registro) e Escritura Pública de Compra e Venda, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Sr. Leiloeiro, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos não garantem direitos ao(à) proponente arrematante em caso de recusa da Leiloeiro Oficial 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.

III - DO ENVIO DE LANCES ON-LINE: Os interessados cadastrados e habilitados para o Leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do Sr. Leiloeiro, devendo ser respeitados os comandos do Leiloeiro e as “batidas do martelo”.

IV - DOS IMÓVEIS: Os imóveis serão vendidos em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar os imóveis previamente. O(s) imóvel(is) será(ão), ainda, vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na descrição de cada imóvel. 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 pela vendedora. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao 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 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) 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 enfiteutica, 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(a) 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) arrematante à vendedora e ao Leiloeiro Oficial, se efetuados, serão restituídos.

V- DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O valor informado como “*Lance inicial*” não significa o preço mínimo para a venda em leilão e sim o valor para abertura de pregão. Desta forma, no decorrer do pregão o valor do lance inicial poderá ser alterado, para mais ou para menos, a critério do Sr. Leiloeiro ou da vendedora.

Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, que forem recebidos na forma **CONDICIONAL**, serão submetidos à posterior análise e homologação da vendedora, no prazo de 3 (três) dias úteis. Os proponentes, ao aceitarem participar do leilão, 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. Caso a vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor ao proponente.

Aprovado o lance pela vendedora dentro do prazo, o(a) comprador(a) estará obrigado ao pagamento do valor correspondente ao total do lance, da entrada ou do sinal do bem arrematado, quando for o caso, e ao pagamento total da comissão do Leiloeiro Oficial a razão de 5,0% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, à vista, em 03 (três) dias úteis após o dia da realização do leilão ou do aceite da proposta.

VI – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA IMÓVEL(IS) RURAL(IS): Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(à) 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 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 à Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante à 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) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 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).

VII – DA DOCUMENTAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): A Escritura Pública de Venda e Compra será formalizada no Tabelionato de Notas indicado pela vendedora. Formalizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar à vendedora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, 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 e encargos. A vendedora disponibilizará diretamente ao Tabelionato de Notas, o modelo de minuta da escritura pública para lavratura. Serão disponibilizados, além disso, os seguintes documentos: cópia simples dos atos constitutivos da vendedora, cópia simples da procuração e original do substabelecimento da vendedora e Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para lavratura ou registro da escritura pública, inclusive em nome da vendedora, como, por exemplo, certidão da procuração originária, entre outros, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

VIII - DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS): A vendedora 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 cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente. Correrão por conta do(a) comprador(a) todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do(s) imóvel(is), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e demais tributos que recair.

IX – DA TRANSMISSÃO DA POSSE: A posse do bem será transferida ao(à) arrematante em até 5 (cinco) dias úteis após o pagamento do lance (total ou entrada de 40%) e assinatura do contrato de compra e venda dos imóveis.

Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao(à) comprador(a) todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação do(s) imóvel(is).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA: Sobre o total valor da arrematação, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a ser paga pelo(a) arrematante, no prazo de até 03 (três) dias úteis após o dia da realização do leilão, observado eventual direito de preferência aquisitiva a ser respeitado.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO FINANCIADO: O Interessado poderá optar pelo pagamento financiado, para tanto, deverá apresentar ao Leiloeiro, com antecedência de 24h da realização do leilão, uma carta do Gerente de conta da Cooperativa Sicredi ou outra instituição financeira à qual pretende tomar o crédito, indicando o lote e o limite disponível para participação do Leilão. A aprovação do crédito seguirá o procedimento normal. A condição de pagamento financiado será da seguinte forma: **entrada mínima de 40% do valor do lance (à vista no prazo de até 03 (três) dias úteis após o dia da realização do leilão) e o restante no máximo 60 parcelas mensais com taxa de juros fixa de 1% a.m.** Sem prejuízo a comissão do Leiloeiro 5,0% que deverá ser paga à vista no prazo de até 03 (três) dias úteis após o dia da realização do

leilão, observado eventual direito de preferência aquisitiva a ser respeitado. No caso de pagamento financiado o imóvel ficará como garantia do financiamento até a sua quitação.

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. A oferta de lance em viva voz ou através do “clique” no ambiente do site, gera ao(a) arrematante vencedor(a) a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará o cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do artigo 418 do Código Civil, podendo o Leiloeiro cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará o imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais e online, e facultará ao Leiloeiro a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando desde já eleito o Foro Central da Comarca de Santa Cruz do Sul/RS como competente para as ações desta natureza.

X – EXERCÍCIO DO DIRETO DE PREFERÊNCIA: O Exercício do direito de preferência descrito no item IV deste edital, deverá ser exercido no momento da realização do leilão e da seguinte maneira:

- a) Aquele que detiver o direito de preferência constituído, deverá se habilitar junto ao leiloeiro como preferente e apresentando os documentos que comprovem o seu direito a preferência relativo ao(s) imóvel(is) levado(s) a leilão com antecedência mínima de 24h da realização do leilão.
- b) O preferente devidamente habilitado deverá acompanhar o leilão de forma presencial ou online. Ao final da disputa entre os demais participantes o leiloeiro declarará o vencedor desta etapa encerrando o pregão, neste momento, o leiloeiro abrirá tempo de 03 (três) minutos contados no relógio para que o preferente se manifeste da forma presencialmente diretamente ao leiloeiro ou na forma online enviando 1(um) lance incrementando apenas R\$ 10,00 (dez reais) ao maior lance ofertado, assim será evidenciado o exercício de sua preferência. O lance de preferência será aceito somente se enviado pelo cadastro do proponente com direito de preferência constituído, os demais, se houverem serão desconsiderados.
- c) Caso não haja manifestação presencial ou o envio de lance pelo preferente no prazo de 03 (três) minutos, será declarado como vencedor o proponente do maior lance da disputa.
- d) No caso de haver apenas um lance, da mesma forma, será encerrada a disputa e será aberta contagem do tempo para manifestação do direito de preferência, sem a possibilidade de reabertura da disputa.

INFORMAÇÕES: Com o leiloeiro Maurício Rodrigo Back, escritório na BR 471 Km 164, Bairro Rincão Del Rey, Rio Pardo/RS, telefones (51) 3902-5449 e 9.9106-4237 das 09h às 17:30h.

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

Rio Pardo, 13 de agosto de 2026

MAURÍCIO RODRIGO BACK

Leiloeiro Público Oficial