

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL Nº 001/2026

FELIPE ROTTA, Leiloeiro Oficial registrado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 246/2009, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **OSVALDO HENRICH FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 213.839.280-53, com residência nesta cidade, faz saber a todos os interessados que realizará Público Leilão Extrajudicial, de forma ONLINE, para a venda do imóvel abaixo descrito, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e demais legislações aplicáveis.

1. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL

- **1º Leilão:** Dia 17/08/2026 às 13 horas. Lance mínimo: R\$ 3.109.000,00(três milhões, cento e nove mil reais).
- **2º Leilão (caso não haja lance no 1º):** Dia 25/08/26, às 13 horas. Lance mínimo: R\$ 2.445.832,64.
- **Sítio Eletrônico (se online):** www.feliperottaleiloes.com.br

2. DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: Uma área de terras, denominada de Lote 09, da quadra 60, Zona B, do cadastro imobiliário municipal, com a superfície de OITENTA E UM MIL, TREZENTOS E TRINTA E SETE METRO QUADRADOS E OITENTA E TRÊS DECÍMETROS QUADRADOS (81.337,83m²), contendo: uma unidade comercial em alvenaria, com área de 823,00m², um prédio para escritório em alvenaria, com área de 110,25m², e, uma casa de madeira, com a área de 70,00m², situada na Rodovia RS 223, km 28, neste município de Tapera/RS, tendo as seguintes confrontações: ao NORTE, partindo do marco "A", em direção ao marco "B", medindo 110,00 metros, com a área de domínio da Rodovia RS-223; ao OESTE, formando um ângulo de 88°12', em direção ao marco "C", medindo 368,25 metros, com terras de Comercial Agroleite Ltda; ao SUL, formando ângulo de 90°, em direção ao marco "D", medindo 289,60 metros, com o Travessão Arroio Angico; ao LESTE, formando um ângulo de 90°, em direção ao marco "E", medindo 78,40 metros, com terras de Bruni Almiro Bervian, Primo Zanatta e outros; ao SUL, formando um ângulo de 269°59', em direção ao marco "F", medindo 60,70 metros, com terras de Bruno Almiro Bervian, Primo Zanatta e outros; ao LESTE, formando um ângulo de 115°30', em direção ao marco "G", medindo 236,50 metros, sendo o limite a sanga existente na divisa das terras de Bruno Almiro Bervian, Primo Zanatta e outros; ao NORTE, formando um ângulo de 96°33', em direção ao marco "H", medindo 93,20 metros, com área de domínio da Rodovia RS-223; ao OESTE, formando um ângulo de 96°, em direção ao marco "I", medindo 129,50 metros, com terras de Estratégia Agrícola Ltda; ao NORDESTE, formando um ângulo de 217°35', em direção ao marco "J", medindo 171,60 metros, com terras de Estratégia Agrícola Ltda; ao NORTE, formando um ângulo de 211°55', em direção ao marco "K", medindo 102 metros, com terras de Estratégia Agrícola Ltda; ao LESTE, formando um ângulo de

270°, em direção ao marco "L", medindo 133,94 metros, com terras de Estratégia Agrícola Ltda; ao SUL, formando um ângulo de 278°57', em direção ao marco "M", medindo 103,10 metros, com terras de Estratégia Agrícola Ltda, e ao LESTE, formando um ângulo de 81°43', em direção ao marco inicial "A", medindo 114,50 metros, com terras de Cereais e Sementes Pastório Ltda. Matrícula nº 7.941 do livro nº 2 Ofício de Registro de Imóveis de Tapera/RS.

3. CLÁUSULA DE ALERTA: ÔNUS E INDISPONIBILIDADES NA CNIB

- **3.1. Ciência das Restrições Fiscais:** Fica cientificado o Arrematante/Licitante de que constam averbadas na matrícula do imóvel **indisponibilidades de bens junto à CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens)** decorrentes de Execuções movidas em face da empresa devedora, posteriormente ao registro da alienação fiduciária.
- **3.2. Preexistência da Garantia Real:** Declara-se, para todos os fins de direito, que a Alienação Fiduciária em favor do Credor Fiduciário foi registrada na matrícula do imóvel em data **anterior** à decretação de todas as indisponibilidades e penhoras existentes.
- **3.3. Da Responsabilidade pelo Levantamento das Restrições:** O **peticionamento perante os respectivos juízos das Execuções para demonstração de anterioridade da garantia fiduciária e obtenção das ordens judiciais de baixa das indisponibilidades na CNIB será de responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE, incluindo custas e honorários advocatícios necessários.**
- **3.4. Ciência do Fluxo Registral:** O Arrematante declara estar ciente de que o Cartório de Registro de Imóveis (CRI) poderá condicionar o registro da transmissão da propriedade ao prévio levantamento das ordens de indisponibilidade na CNIB pelos juízos competentes, não cabendo ao Leiloeiro Oficial qualquer responsabilidade pelos prazos ou decisões do Poder Judiciário.

4. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

- **4.1. Percentual:** O Arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance vencedor.
- **4.2. Forma de Pagamento:** A comissão do Leiloeiro deverá ser paga à vista, por meio de depósito da plataforma da SuperBid, no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, em conta bancária a ser informada pelo Leiloeiro.
- **4.3. Irrevogabilidade da Comissão:** O valor da comissão é considerado verba honorária profissional pelo serviço prestado. Havendo posterior desistência, desfazimento ou rescisão do negócio por conta da morosidade judicial na baixa das restrições da CNIB, **a comissão do leiloeiro não será devolvida**, uma vez que a existência do gravame foi expressamente informada neste edital.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO BEM

- **5.1. À Vista:** O valor do lance vencedor deverá ser pago integralmente no prazo de [inserir, ex: 24 horas] após o leilão, na conta indicada pelo Credor Fiduciário.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

- **6.1. Estado do Bem:** O imóvel será vendido em caráter "*ad corpus*", no estado de conservação em que se encontra, sendo de responsabilidade do Arrematante proceder às vistorias prévias.
- **6.2. Imissão na Posse:** A desocupação do imóvel, caso este esteja ocupado por terceiros ou pela empresa devedora, correrá por conta e risco exclusivos do Arrematante.
- **6.3. Impostos e Taxas:** O Arrematante arcará com o pagamento do ITBI (Imposto

sobre Transmissão de Bens Imóveis), taxas cartorárias de registro e eventuais débitos de IPTU ou condomínio gerados após a data do leilão.

Tapera - RS], 29 de julho de 2026.

FELIPE ROTTA

Leiloeiro Oficial - JUCERGS nº 246/2009

Felipe Rotta
Leiloeiro Oficial