

EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL (ON-LINE)

O Leiloeiro Oficial **ODILSON FUMAGALLI ÁVILA**, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o n.º 357/2017, devidamente autorizado pela credora fiduciária, **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CONEXÃO – SICREDI CONEXÃO**, atual denominação social da COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO ALTO URUGUAI – SICREDI ALTO URUGUAI RS/SC/MG, inscrita no CNPJ sob o n.º 87.733.770/0001-21, faz saber, através do presente Edital, que submeterá à venda, para pagamento de dívida fiduciária em favor da credora, na forma da Lei n.º 9.514/1997, nas datas, valores e local abaixo informados, os imóveis a seguir relacionados, que compõem uma única garantia, **os quais serão leiloados conjuntamente e em lote único (“global”)**, na forma e condições adiante descritas:

DAS DATAS, HORÁRIOS, VALORES E LOCAL

1.º Leilão – 24/07/2023, às 14h – R\$ 4.865.668,26

2.º Leilão – 26/07/2023, às 14h – R\$ 3.641.834,03 (caso não seja arrematado no 1.º Leilão)

Local da realização do Leilão – exclusivamente na modalidade on-line: www.fumagallileiloes.com.br

DAS DESCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

1) Lote Urbano n.º 01, da quadra 418, com área de 720,17m², sobre o qual se encontra edificada uma casa de alvenaria com um pavimento medindo 369,78m², localizado na Rua Caiçara n.º 234, Bairro Bela Vista, **FREDERICO WESTPHALEN, RS**, o qual possui as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua Caiçara, onde mede 24,00 metros; ao SUL, por duas linhas com o lote n.º 02, ondem medem 21,18 metros e 12 metros; ao LESTE, com os lotes n.º(s) 04 e 07, onde me 30,00 metros; e, ao OESTE, por uma linha, com a Av. João Muniz Reis, onde mede 19,80 metros, e por outra linha com o lote n.º 02, onde mede 5,20 metros. O imóvel (terreno + benfeitoria) está avaliado em R\$ 1.780.000,00 para fins de 1.º Leilão e R\$ 1.332.286,59 para fins de 2.º Leilão. Na AV.6 da matrícula há anotação de indisponibilidade de bens. Demais informações vide **Matrícula n.º 27.327**, registrada no CRI de Frederico Westphalen, RS. **Situação:** ocupado; **2) Lote Urbano n.º 02, da quadra 418, com área de 406,70m²**, localizado na Avenida João Muniz Reis, Bairro Bela Vista, **FREDERICO WESTPHALEN, RS**, o qual possui as seguintes confrontações: ao NORTE, com o lote n.º 01, onde mede 21,18 metros; ao SUL, com os lotes n.º(s) 09, 11 e 14, onde mede 35,56 metros; ao LESTE, por uma linha com o lote n.º 07, onde mede 1,56 metros, por outra linha com o lote n.º 08, onde mede 10,00 metros, e por outra linha com o lote n.º 03, onde mede 5,20 metros; e, ao OESTE, com a Avenida João Muniz Reis, onde mede 12,80 metros. Sobre o imóvel se encontra edificada uma casa em alvenaria medindo aproximadamente 100m², a qual não está averbada no CRI. O imóvel (terreno + benfeitoria) está avaliado em R\$ 480.761,20 para fins de 1.º Leilão e R\$ 359.838,03 para fins de 2.º Leilão. Na AV.6 da matrícula há anotação de indisponibilidade de bens. Demais informações vide **Matrícula n.º 22.863**, registrada no CRI de Frederico Westphalen, RS. **Situação:** ocupado; **3) Lote Urbano n.º 13, da quadra “195”, com área de 800,00m²**, sobre o qual se encontra edificada uma casa em alvenaria medindo 225,70m², localizado na Rua Padre Anchieta n.º 190, Bairro Aparecida, **FREDERICO WESTPHALEN, RS**, o qual possui as seguintes confrontações: ao NORTE, com a Rua Padre Anchieta, onde mede 20,00 metros; ao SUL, com terras do mesmo lote rural, lote urbano n.º 14, onde mede 20,00 metros; a LESTE, também com terras do mesmo lote rural, lote urbano n.º 12, onde mede 40,00 metros; e, a OESTE, com os lotes n.º(s) 17, 18 e 20, onde mede 40,00 metros. O imóvel (terreno + benfeitoria) está avaliado em R\$ 844.057,06 para fins de 1.º Leilão e R\$ 631.756,12 para fins de 2.º Leilão. Na AV.23 e na AV.24 da matrícula há anotações de indisponibilidade de bens. Demais informações vide **Matrícula n.º 3.374**, registrada no CRI de Frederico Westphalen, RS. **Situação:** desocupado; **4) Lote Rural n.º 278, da 6.ª Seção Fortaleza, com área de 209.500,00m²**, localizado na Linha Vilinha, **FREDERICO WESTPHALEN, RS**, o qual possui as seguintes confrontações: ao NORTE, por linhas secas, com o lote n.º 279 da 6.ª seção; ao SUL, por uma estrada com o lote n.º 123 da 8.ª seção, por linha seca com o lote n.º 277, pela Sanga Beleza com o lote n.º 234 da 6.ª seção; a LESTE, por uma estrada com os lotes n.º(s) 124, 124-A e 123 da 8.ª seção; e, a OESTE, por linha seca com o lote n.º 277 e pela Sanga Beleza com os lotes n.º(s) 233, 234 e 235 da 6.ª seção. Sobre o imóvel se encontram edificados um quiosque em alvenaria medindo 70m², um galpão de madeira de aproximadamente 90m², uma baia de madeira com aproximadamente 300m² e uma casa de madeira com aproximadamente 80m², os quais não estão averbados no CRI. O imóvel (terra nua + benfeitorias) está avaliado em R\$ 1.760.850,00 para fins de 1.º Leilão e R\$ 1.317.953,29 para fins de 2.º Leilão. Na AV.8 da matrícula há anotação de indisponibilidade de bens. Demais informações vide **Matrícula n.º 1.439**, registrada no CRI de Frederico Westphalen, RS. **Situação:** ocupado.

DO(S) FIDUCIANTE(S) E DO(S) INSTRUMENTO(S) DE CRÉDITO OBJETO DA GARANTIA

Difremel Distribuidora Atacadista Ltda, Empreemex Empreendimentos e Participações Ltda, Volmar João Tauffer e Maria Salete Tauffer. Cédulas de Crédito Bancário n.º(s) B91036432-8, C01030486-6, C01024143-0, C01024605-0, C21022741-5 e C21024005-5, firmadas, respectivamente, em 03/12/2019, 29/01/2020, 11/09/2020, 05/10/2020, 10/05/2022 e 07/07/2022, operações estas derivadas do “Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei n.º 13.076, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações “em ser” e futuras” convencionado em 20/08/2020 e aditado em 10/05/2022.

DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE VENDA

Não serão permitidos lances fracionados (lance individual por imóvel) em quaisquer dos leilões, de modo que o arrematante deverá ofertar lances específicos para o conjunto global dos imóveis, levando por base o somatório total dos valores mínimos atribuídos neste edital para fins de 1.º e/ou 2.º leilões.

DAS CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

Caso eventualmente exista(m) sobre o(s) referido(s) imóvel(is) benfeitoria(s) pendente(s) de averbação no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, a(s) regularização(ões) desta(s) e os encargos correspondentes perante os órgãos competentes correrão por conta exclusiva do(a) arrematante, inclusive débitos não apurados junto ao INSS com construção, demolição ou reforma, concluída ou em andamento. Caberá também ao(à) arrematante a regularização, junto aos órgãos responsáveis, da eventual demolição ou ampliação da atual área construída. O(s) imóvel(is) será(ão) leiloado(s) em caráter “ad corpus” e no(s) estado(s) em que se encontra(m), inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários, comodatários, detentores e/ou posseiros, como ainda com registros(s) de penhora(s), averbação(ões) e/ou anotação(ões) de qualquer natureza existente(s) na(s) matrícula(s) do(s) referido(s) imóvel(is), sendo que a(s) área(s) e descrição(ões) mencionada(s) no Edital e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas, não podendo o(a) arrematante suscitar desconhecimento das condições. A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir no(s) imóvel(is), seja por divergência de área(s), mudança no compartimento interno em relação ao projeto original, averbação de benfeitoria, características, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do(s) imóvel(is) arrematado(s). A vendedora providenciará a(s) baixa(s), sem prazo previamente determinado, do(s) gravame(s) fiduciário(s) que recai(em) sobre o(s) respectivo(s) imóvel(is). Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, destacando-se, mas não se limitando, à comissão do leiloeiro, escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, débitos de luz e água, débitos de IPTU/ITR em atraso ou em cobrança judicial, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação

ambiental, etc., e/ou quaisquer outras taxas ou tributos incidentes sobre o(s) imóvel(is). A vendedora, de igual forma, não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicial ou extrajudicialmente pelo(s) proprietário(s) anterior(es). Na hipótese de o(s) imóvel(is) arrematado(s) estar(em) ocupado(s) ou locado(s), o(a) arrematante assume total responsabilidade no tocante à(s) sua(s) desocupação(ões), assim como suas respectivas despesas. O(A) arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelo(s) proprietário(s) anterior(es) ou terceiro(s) com referência ao(s) imóvel(is) e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc. A vendedora, ainda, não responderá por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Caberá também ao(à) arrematante verificar junto ao órgão competente a totalidade da(s) área(s) destinada(s) à preservação ambiental permanente, de modo que a responsabilidade de eventual demarcação física do(s) imóvel(is) e georreferenciamento ficará por conta exclusiva do arrematante, ficando também por sua conta a verificação de eventual restrição imposta por legislação de zoneamento/uso do solo. Em caso de arrematação do(s) imóvel(is) o(a) arrematante exime a vendedora da responsabilidade pela evicção, nos termos previstos no art. 448 do Código Civil/2002, exceto se detectada qualquer ação ou medida judicial colocando em questão a(s) propriedade(s) da vendedora, após a definitiva decisão judicial transitada em julgado, quando então a vendedora e o Leiloeiro devolverão ao arrematante os valores pagos, devidamente corrigidos pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ficando sem efeito a arrematação realizada. O(A) arrematante deverá cientificar-se previamente das obrigações e direitos constantes das especificações e convenções de condomínio, se aplicáveis à espécie. **Fica assegurado ao(s) fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o(s) imóvel(is) por preço correspondente ao valor da dívida mais comissão de leiloeiro, somado ainda aos encargos, taxas, tributos e demais despesas desembolsadas pela vendedora, além do pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a(s) nova(s) aquisição(ões) do(s) imóvel(is), inclusive custas e emolumentos, situação que, caso evidenciada, acarretará a imediata suspensão dos leilões, tornando-se ineficazes os lances anteriormente ofertados.** Ficam, por fim, os devedores, fiduciários, condôminos e demais interessados, assim como seus respectivos cônjuges, se casados forem, devidamente **INTIMADOS** do teor do presente Edital, para todos os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados para intimação pessoal.

DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao(s) valor(es) de lance(s) mínimo(s), acrescido do percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da venda, correspondente à comissão do Leiloeiro, nos termos da Lei n.º 9.514/1997. No ato da arrematação (presencial) o arrematante pagará à vendedora o valor total da arrematação, mais comissão do Leiloeiro, cada um em valores separados. No caso de arrematação através da modalidade "on-line", o(a) arrematante estará obrigado(a) ao pagamento do valor total da arrematação, mais comissão do Leiloeiro, ambos à vista e no prazo de 24h (vinte e quatro horas), mediante depósito/transferência bancária para conta corrente de titularidade da vendedora e do Leiloeiro, informadas abaixo. Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o leilão, fica obrigado(a) a assinar ao respectivo recibo. Após as identificações dos pagamentos será(ão) emitida(s) a(s) carta(s) de arrematação para posterior registro(s) da(s) venda(s) ou formalizada a respectiva escritura pública ou, ainda, o competente contrato particular, o(a) qual deverá ser confeccionado(a) no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da arrematação, não sendo permitido retardar essa formalização sem que haja motivo legal para tanto, devendo-se, neste caso, os encargos de condomínio, água, luz, IPTU/ITR e/ou quaisquer outras taxas e tributos incidentes sobre o(s) imóvel(is) serem imediatamente assumidos pelo(a) arrematante. Estando o(s) imóvel(is) desocupado(s), a entrega das chaves ao(à) arrematante ficará condicionada à apresentação de comprovante de que a respectiva escritura de compra e venda, ou contrato particular, se for o caso, foi encaminhada(o) para o registro no Ofício de Registro de Imóveis competente.

DA FORMA DE PAGAMENTO

Imóvel(is): pagamento à vista, a ser depositado no banco n.º 748 (Sicredi), agência n.º 0100, conta corrente n.º 10030-7, de titularidade da vendedora. Não será aceito pagamento mediante cheque.

Comissão do Leiloeiro: 5% (cinco por cento), a ser depositada no banco n.º 748 (Sicredi), agência n.º 0230, conta corrente n.º 17.927-7, de titularidade do Odilson Fumagalli Ávila, inscrito no CPF sob o n.º 541.204.700-91.

DA PARTICIPAÇÃO ON-LINE (VIA INTERNET)

Serão aceitos lances via *Internet*, com participação on-line dos(as) interessados(as), por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os(as) interessados(as) sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital. O(A) interessado(a) que 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 acompanhamento do leilão e participação de forma on-line, deverão os(as) interessados(as) efetuar cadastro prévio (24h antes do horário previsto para o Leilão) 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 em conformidade com as disposições do Edital. Os lances oferecidos on-line no ato do pregão serão apresentados no telão e não garantem direitos ao 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, uma vez que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

DO CANCELAMENTO DA VENDA

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretiráveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos neste Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 418 do Código Civil/2002, podendo o Leiloeiro cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, o que se efetivará com o uso do cheque fornecido ou através de boleto bancário. A oferta de lance on-line (através do clique no ambiente do site) gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado ou, ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima. E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

Frederico Westphalen, RS, 03 de julho de 2023.

Odilson Fumagalli Ávila

Leiloeiro Oficial

JUCISRS n.º 357/2017

Contatos: (55) 98403-1920 / (55) 98476-1920 E-mail: odilson@fumagallileiloes.com.br