

## EDITAL DE LEILÃO

LOCAL: *ON-LINE*, através do site do Leiloeiro: [brunoniewinskileiloes.com.br](http://brunoniewinskileiloes.com.br)

---

**BRUNO COLETTO NIEWINSKI**, Leiloeiro Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 482, em consonância com a Lei 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33, dá ampla publicidade e ciência através do presente Edital, que devidamente contratado e autorizado por **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA MISSÕES FRONTEIRA RS - CRESOL MISSÕES FRONTEIRA RS**, CNPJ 08.488.377/0001-43, com sede na Avenida Castelo Branco Nº 1264, Sala 01, Bairro Centro, Guarani das Missões-RS, CEP 97.950-000, promoverá Leilão Público, na modalidade *ON-LINE*, na forma da Lei, às 14:00 horas do dia 02 de Julho de 2025, para venda dos imóveis abaixo descritos, tudo em conformidade com a legislação em vigor.

### 1. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

**LOTE 01 - UMA FRAÇÃO DE TERRAS RURAIS, DE CULTURAS E MATOS, COM ÁREA DE 9,3735HA (NOVE HECTARES, TRINTA E SETE ARES E TRINTA E CINCO CENTIARES), SEM BENFEITORIAS, SITUADA NA LOCALIDADE DENOMINADA LINHA HARMONIA, MUNICÍPIO DE GUARANI DAS MISSÕES-RS, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 3.027, CRI DE GUARANI DAS MISSÕES - RS.**

Lance inicial: R\$ 513.476,00 (quinhentos e treze mil, quatrocentos e setenta e seis reais) + 5% de comissão - Leiloeiro Oficial.

**LOTE 02 - UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE LAVOURA, SEM BENFEITORIAS, COM ÁREA DE 60.000,00 M2 (6 HECTARES), SITUADA NA LOCALIDADE DENOMINADA LINHA SÃOJOÃO, MUNICIPIO DE CERRO LARGO-RS, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 9976, CRI DE CERRO LARGO - RS.**

Lance inicial: R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais) + 5% de comissão - Leiloeiro Oficial.

2. **PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O presente edital de leilão será publicado, no site do leiloeiro [www.brunoniewinskileiloes.com.br](http://www.brunoniewinskileiloes.com.br), de acordo com o disposto no §2º do art. 887 do CPC, além das demais publicações legais.

3. **PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:** Para os lances on-line o interessado deverá realizar cadastro prévio, com antecedência, no site [www.brunoniewinskileiloes.com.br](http://www.brunoniewinskileiloes.com.br), enviando a documentação necessária e anuindo às regras de participação, dispostas no site, para obtenção de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital de Leilão.

Durante a realização do leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante. Uma vez ofertado e aceito o lance, será irretratável e irrevogável, não se admitindo a sua desistência, sob pena de aplicação de multa e proibição de participação em outros leilões do mesmo município e do mesmo leiloeiro, além de registro de ocorrência junto à autoridade policial competente.

Para o caso de imóvel desocupado, será possível a visitação, bastando agendamento prévio com a equipe do leiloeiro.

4. **PENALIDADES:** Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do CP. O não pagamento do lance, acarretará ao arrematante multa de 20% sobre o valor da arrematação e pagamento da comissão que faz jus o leiloeiro. Não havendo os pagamentos da arrematação e comissão do Leiloeiro, servirá a ata de leilão e a certidão emitida pelo leiloeiro, como documentos hábeis para cobrança tanto na esfera extrajudicial quanto judicial, conforme regras ao Artigo 39 da Lei 21.981/32 e Artigo 188, inciso I do Código Civil. Para o caso de ter realizado pagamento parcial, seja da arrematação ou da comissão do leiloeiro, perderá qualquer direito à reembolso.
5. **OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, que não tenham sido quitados antes do leilão, serão de responsabilidade da empresa vendedora, mesmo que não estejam anunciados na descrição do imóvel. Por outro lado, não responde a empresa vendedora 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 Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo arrematante.

Também correrão por conta do comprador todas as despesas e providências relativas a partir da aquisição do imóvel no Leilão, dentre outras as seguintes: Escritura pública, Registro público, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato ou pelo Registro de Imóveis competente, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, despesas decorrentes das alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, dentre outras, vinculadas à aquisição, transferência e efetiva posse do imóvel, tais como demarcações, unificações, desmembramentos e outras mais que se fizerem necessárias para total regularização do imóvel

6. **DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** O pagamento total do valor da arrematação deverá ser à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, em conta bancária indicada pela equipe do leiloeiro, somente ao arrematante.

Sobre o valor da arrematação será acrescido 5% (cinco por cento) a título de comissionamento do leiloeiro. O pagamento da comissão e demais despesas do leiloeiro, deverão ser feitas no mesmo dia do leilão, em conta indicada pelo leiloeiro.

7. **DÉBITO(S) EXISTENTES(S):** Os lotes possuem caráter “AD-CORPUS”, sendo meramente enunciativas as áreas e descrições, bem como as fotos e demais imagens possuem caráter meramente ilustrativo, devendo cada interessado visitar o imóvel de forma prévia, não podendo alegar desconhecimento posterior. Do mesmo modo, deverá o interessado buscar informações sobre sua ocupação, localização exata junto à prefeitura municipal, lindeiros e outras referências que possam de fato indicar o imóvel, não podendo alegar qualquer tipo de desconhecimento após o leilão. O imóvel será vendido livre e desembaraçado de quaisquer dívidas ou ônus reais.

Ocorrendo reivindicação judicial ou gravames sobre o imóvel, em razão de fatos anteriores à data da transferência da posse ao comprador, os resultados das demandas ou baixas após o trânsito em julgado serão de responsabilidade da vendedora. Para o caso de evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo INPC, bem como da comissão do Leiloeiro – sem reajustes, não podendo o arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil Brasileiro, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

**8. DOCUMENTAÇÃO PARA FORMALIZAÇÕES DE TRANSFERÊNCIAS.**

Após o leilão, será materializada a ata de leilão, documento com força executiva. Efetivado os pagamentos devidos – arrematação e comissão do leiloeiro, terá a comitente o prazo de até 30 (trinta) dias para formalizar o Instrumento Particular de Compra e Venda, para assinatura das partes. Assinado o contrato, em até 60 (sessenta) dias, a equipe do leiloeiro encaminhará a documentação necessária para que seja materializada a Escritura Pública de Compra e 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 do local do imóvel. 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.

- 9. OBSERVAÇÕES:** O(s) bem(ns) serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sendo que as informações mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não cabendo à empresa e o Leiloeiro Oficial quaisquer responsabilidades.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como, quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas junto ao leiloeiro através dos telefones: (55) 997221465 e e-mail: [contato@brunoniewinskileiloes.com.br](mailto:contato@brunoniewinskileiloes.com.br).

O presente edital será publicado, na íntegra, no site [www.brunoniewinskileiloes.com.br](http://www.brunoniewinskileiloes.com.br) de acordo com o disposto no §2º do art. 887 do CPC.

Guarani das Missões, 14 de Maio de 2025.

**BRUNO COLETTO NIEWINSKI**  
Leiloeiro Público Oficial  
Mat. 482/2024