



EDITAL DE LEILÃO

1º LEILÃO – 01 de abril de 2026.

2º LEILÃO – 15 de abril de 2026.

HORÁRIO: 14 horas.

LEILÃO ONLINE – www.scheidleiloes.com.br

LUCIANO SCHEID, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS, sob matrícula nº 101/1994, faz saber, através do presente Edital de Leilão que, devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DE LAJEADO - SICREDI INTEGRAÇÃO RS/MG**, pessoas jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 91.159.764/0001-80, com sede na Avenida Pirai, nº 97, bairro São Cristóvão, CEP 95.913-148, Lajeado/RS, referente a Cédula de Crédito Bancário nº **B91621132-9**, emitida em 07/11/2019, promoverá a venda em público leilão, do imóvel abaixo descrito, na modalidade exclusivamente online, mediante o recebimento de lances exclusivamente através do site: www.scheidleiloes.com.br, nas datas e horários abaixo indicadas, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

Descrição do imóvel:

- 1) Um terreno urbano com a área de 545,49m², contendo uma edificação de aproximadamente 691,33m² (não averbada na certidão da matrícula), localizado na Rua Paulo Emílio Thiesen (anteriormente Estrada Geral de Olarias), bairro Olarias, Lajeado/RS, lado par, considerado como Setor 15, Quadra 10, Lote 82, distante 293,76 metros da Faixa de Domínio da Rodovia BR 386 (correspondendo a soma das testadas das propriedades de Elir Antônio Sartori com 24,45 metros, Almuth Eckhardt com 20,00 metros, Moacir Leopoldo Dornelles com 46,00 metros, Helga Olinda Schnack e Milton Casaril com 66,61 metros e Ijair Bolsi com 136,70 metros), no quarteirão formado pelas Ruas Paulo Emílio Thiesen, José Petry e Rodovia BR 386, confrontando-se: ao norte, na extensão de 12,00 metros, com a Rua Paulo Emilio Thiesen; ao sul na mesma extensão, com a BR 386; ao leste, na extensão de 50,70 metros, com propriedade de Eloir Staffen e

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br



ao oeste, na extensão de 45 metros, com a propriedade de Elir Antônio Sartori, matrícula 20.679 do RI de Lajeado/RS.

Coordenadas geográficas do imóvel: 29°26'07.3"S 51°59'52.8"W.

Observações:

1 - Imóvel ocupado.

2 - Ação judicial em tramite referente ao imóvel, objeto do leilão.

Processo: 5018227-66.2025.8.21.0017 – 1ª Vara Cível de Lajeado/RS.

3 – Necessidade de regularização/averbação das edificações:

No imóvel existe edificado um prédio comercial de aproximadamente 691,33m², (não averbado na certidão da matrícula e sem habite-se), dispostos em três pavimentos, sendo um deles com acesso apenas pela Rua Paulo Emílio Thiesen e outros dois pelo acesso lateral da BR 386, conforme projeto de construção nº 15.546/2009. Parte da referida benfeitoria encontra-se junto ao recuo viário, sendo considerada como não passível de regularização, junto a Rua Paulo Emílio Thiesen. Deverá ser consultada a municipalidade quanto a possibilidade de regularização através de multa ou apenas adaptando a edificação. Portanto, considerando a área total edificada, ou seja, 691,33m², decrescida da área que não é passível de averbação (aparentemente em recuo viário), com faixa estimada de 2,50m x 12,00m nos 03 pavimentos, totalizando 90,00m², **resulta na área total de 601,33m².**

Devedores/Fiduciantes:

AÇOUGUE E EMBUTIDOS PESSI LTDA e ANDRÉ PESSI.

PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO - 01/04/2026, às 14 horas, exclusivamente online, através do site: www.scheidleiloes.com.br.

Valor: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO - 15/04/2026, às 14 horas, exclusivamente online, através do site: www.scheidleiloes.com.br.

Valor: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), conforme estabelece o artigo 27, §2º da Lei 9.514/97.

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br



Direito de preferência: O interessado na condição de antigo Devedor Fiduciante, poderá exercer a "Compra do Bem em Leilões Extrajudiciais da Lei 9.514/1997 por Direito de Preferência", nos termos do Artigo 27, § 2º-B e § 3º, II, Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017. No entanto, deverá atender todos os procedimentos contidos nesse Edital de Leilão. Atendido os requisitos mínimos, pagará imediatamente (à vista) o Valor da Dívida (Valor em Segunda Data Formal), Taxa de Comissão da Venda Pública de 6,00% (seis por cento) mais despesas que ocorreram com o preparo e realização do leilão. Uma vez exercido o Direito de Preferência aqui descrito, então, a Oferta Pública de Consolidação será encerrada.

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade **Online** (Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça c/c Art. 882 do CPC), através do site **www.scheidleiloes.com.br**. O interessado deverá efetuar o cadastro prévio, com antecedência mínima de 24 horas, enviando a documentação necessária e anuindo às regras de participação dispostas no referido site. O leilão on-line funciona como um facilitador, não se responsabilizando o leiloeiro por qualquer problema de conexão existente. A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências do leilão, sendo o arrematante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras, bem como de acordo com as regras estabelecidas no Contrato e Termo de Adesão e participação em leilão eletrônico disposto no site do leiloeiro. O ofertante, será informado do resultado, devendo enviar no prazo de 24 horas, via E-MAIL (endereço: contato@scheidleiloes.com.br), os documentos solicitados e os comprovantes de pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o ofertante, sujeito às sanções legais, conforme art. 335 do Código Penal, sem prejuízo à transferência da arrematação para a melhor proposta que seguir a este inadimplente.

O imóvel será vendido em caráter “*AD-CORPUS*” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas, as fotos divulgadas são

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br



meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o imóvel previamente. O imóvel será, ainda, vendido livre e desembaraçado de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na respectiva descrição. O imóvel será, por fim, vendido no estado em que se encontra, não podendo o 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 imóvel, 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. Ficará a cargo do Arrematante providenciar junto ao Tabelionato a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, devendo solicitar ao leiloeiro os documentos necessários para a concretização do ato. A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda deverá ocorrer no prazo máximo de 90 dias contados da quitação do preço do imóvel. Outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda, competirá ao Arrematante realizar o Registro no Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 60 dias contados da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, devendo enviar por e-mail (coop0179_recuperacao@sicredi.com.br) cópia da matrícula do imóvel com o Instrumento devidamente registrado. Deverá o Arrematante efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença. Todos os tributos, taxas, despesas, débitos, inclusive despesas condominiais, e demais encargos que recaírem sobre o imóvel objeto do presente Edital são de responsabilidade exclusiva da Cooperativa até a assinatura da ata de arrematação, de modo que após ficarão a cargo do Arrematante. Serão de responsabilidade do Arrematante as providências para impugnação ou baixa das restrições incluídas na matrícula do imóvel após a assinatura da Ata de Arrematação. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, de modo que qualquer outra situação deverá ser apreciada mediante ação judicial.

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br



PAGAMENTO À VISTA. **Comissão do Leiloeiro: 6%** (seis por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante. O pagamento do valor total da arrematação e a comissão do leiloeiro, serão pagas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão. Todas as informações necessárias para a participação no leilão, bem como, quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas através do e-mail: contato@scheidleiloes.com.br e/ou telefone: (51) 98945-6449.

Luciano Scheid
Mat.101/94

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br