



MELKI LEILÃO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

MELKI SILVA BASÍLIO

JUCESP Nº 1585 · melkileilao.com.br

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO Nº 003/2026

Alienação de bem imóvel rural — modalidade eletrônica — praça única

1. DO CERTAME

1.1. MELKI SILVA BASÍLIO, Leiloeiro Público Oficial matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo — JUCESP sob o nº 1585, atuando sob o nome fantasia MELKI LEILÃO, faz saber que levará a leilão extrajudicial eletrônico, na forma do Decreto federal nº 21.981/1932 e da Instrução Normativa DREI nº 52/2022, o bem imóvel adiante descrito, de propriedade de RAFEJU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 32.141.664/0001-67, que o contratou para tanto.

1.2. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, no endereço melkileilao.com.br, com recebimento de lances pela internet.

1.3. O leilão será realizado na modalidade eletrônica, com recebimento de lances pela internet, hipótese em que o Leiloeiro Público Oficial atua fora da unidade federativa de sua matrícula na forma expressamente autorizada pelo art. 70 da Instrução Normativa DREI nº 52/2022, sem prejuízo da fé pública que lhe é conferida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2. DO BEM

2.1. GLEBA F2 — TERRENO RURAL DE CULTURA, com a área de 1,7211 ha (um hectare, setenta e dois ares e onze centiares) e perímetro de 572,71 m (quinhentos e setenta e dois metros e setenta e um centímetros), situada em Serra Grande, no município de Igrejinha/RS, sem benfeitorias, com perímetro descrito na matrícula a partir do vértice XRFE-M-0674 e georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM SIRGAS 2000, na forma da 3ª Norma Técnica de Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA, confrontando: com a faixa de domínio da Estrada Municipal Carlos Dreyer; com a propriedade de Artefatos de Madeira Machado Ltda. (transcrição nº 51.493, fls. 197v./198, do Livro 3-AV do Ofício Imobiliário de Taquara/RS, e matrícula nº 11.272 do Livro 2-RG do Ofício de Igrejinha/RS); e com a propriedade de Juliano Frederico Kremer (matrículas nºs 24.793 e 24.794 do Livro 2-RG do mesmo Ofício). Imóvel objeto da matrícula nº 25.704 (CNM 098673.2.0025704-21) do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Igrejinha/RS, situado em Serra Grande, Igrejinha/RS — acesso pela Estrada Municipal Carlos Dreyer; denominação do imóvel rural no cadastro do INCRA: "Matrícula 3500".

2.2. O domínio do COMITENTE consta do registro R-1/25.704, lavrado em 23 de setembro de 2024 sob o protocolo nº 54.551 de 06/09/2024, referente à Escritura Pública de Compra e Venda, ato nº 16.580/234, Livro nº 145 de Transmissões, fls. 086/089v., lavrada em 4 de setembro de 2024 pelo Tabelionato de Igrejinha/RS, tendo por transmitente NAIR DALVA ECKHARD, CPF nº 651.003.100-06, com valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e imposto de transmissão de R\$ 2.000,00, acrescido de taxa excedente de R\$ 2,91, quitado em 24 de julho de 2024 conforme guia informativa nº 375/2024. A matrícula foi aberta em 16 de julho de 2024, sob o protocolo nº 54.228 de 02/07/2024, por procedência da matrícula nº 25.702, fls. 1, do Livro 2-RG do mesmo Ofício.

MELKILEILAO.COM.BR

contato@melkileilao.com.br · (11) 99362-9636 · Embu das Artes/SP

Assessoria jurídica: Marques Lima Advogados · marqueslima.com



MELKI LEILÃO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

MELKI SILVA BASÍLIO

JUCESP Nº 1585 · melkileilao.com.br

2.3. Dados cadastrais transcritos na matrícula: CCIR 2024 — INCRA nº 951.013.177.598-0, em nome de Udo Lauri Eckhard, área total de 10,0000 ha; módulo rural de 24,3902 ha; número de módulos rurais 0,41; módulo fiscal de 18,0000 ha; número de módulos fiscais 0,5556; fração mínima de parcelamento de 2,00 ha; classificação fundiária: pequena propriedade.

2.4. Gravames e ônus constantes da matrícula: NADA CONSTA. A situação registral foi verificada na certidão de inteiro teor da matrícula nº 25.704 (CNM 098673.2.0025704-21), expedida pelo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Igrejinha/RS em 8 de setembro de 2026, às 8h54min (horário de Brasília), sob a chave de autenticidade 098673 53 2026 00011344 58, subscrita pela Registradora Designada Francis Perondi Folle Perobelli, na qual consta um único ato — o registro R-1/25.704, de compra e venda ao COMITENTE —, encerrando a certidão com "nada mais consta". Não há hipoteca, penhora, arresto, sequestro, indisponibilidade, alienação fiduciária, usufruto, servidão ou qualquer outro ônus registrado sobre o imóvel.

2.5. O bem é vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia quanto a vícios, sendo facultada aos interessados a prévia vistoria, na forma do item 6.

2.6. Prevalece, para todos os efeitos, a descrição registral constante da matrícula, ainda que divergente de medidas apuradas por outros meios.

3. DAS RESSALVAS — LEIA ANTES DE OFERTAR

3.1. Na forma do art. 74, IX, da Instrução Normativa DREI nº 52/2022, ficam expressamente enunciadas as circunstâncias abaixo, que **NÃO** constituem ônus registrado, mas afetam o uso do imóvel ou a conclusão da transmissão em escritura e registro. A oferta de lance implica ciência e aceitação integral de todas elas.

3.2. COMPROMISSO DE VENDA NÃO REGISTRADO SOBRE PARTE DA ÁREA. O COMITENTE informou ao LEILOEIRO a existência de negociação, ainda em curso e com pagamento parcelado em andamento, relativa a fração de aproximadamente 6.000 m² (seis mil metros quadrados). Tal ajuste **NÃO** consta da matrícula e, por isso, não é revelado pela certidão de inteiro teor. Registre-se que o compromisso de compra e venda quitado, ainda que não registrado, confere ao promitente comprador direito à adjudicação compulsória, na forma da Súmula nº 239 do Superior Tribunal de Justiça. O COMITENTE declara, sob sua exclusiva responsabilidade, que a fração negociada **NÃO** integra a Gleba F2 objeto deste certame, tendo origem em gleba diversa, situada do outro lado da Estrada Municipal Carlos Dreyer.

3.3. ÁREA INFERIOR À FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO. A própria matrícula declara fração mínima de parcelamento de 2,00 ha, ao passo que a Gleba F2 tem 1,7211 ha. O art. 8º da Lei nº 5.868/1972 veda o desmembramento de imóvel rural em área inferior à fração mínima, e o § 3º do mesmo artigo comina de nulidade os atos que o contrariem. O registro imobiliário foi aberto pelo próprio Oficial em 16/07/2024, com a fração mínima declarada na mesma folha, e goza da presunção de validade que lhe

MELKILEILAO.COM.BR

contato@melkileilao.com.br · (11) 99362-9636 · Embu das Artes/SP

Assessoria jurídica: Marques Lima Advogados · marqueslima.com



MELKI LEILÃO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

MELKI SILVA BASÍLIO

JUCESP Nº 1585 · melkileilao.com.br

é própria — o que indica ter sido considerada aplicável alguma das exceções legais. A circunstância é declarada para ciência dos interessados, que a assumem.

3.4. CCIR EM NOME DE TERCEIRO. O Certificado de Cadastro de Imóvel Rural transcrito na matrícula está em nome de Udo Lauri Eckhard e refere-se ao imóvel-mãe de 10,0000 ha, não tendo sido atualizado para o COMITENTE após a aquisição. O art. 22, § 1º, da Lei nº 4.947/1966 condiciona a lavratura de escritura de imóvel rural à apresentação do CCIR.

3.5. ITR SEM COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO. Não foi apresentada prova de pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. O art. 21 da Lei nº 9.393/1996 condiciona a lavratura de escritura à comprovação do pagamento do imposto relativo aos cinco últimos exercícios.

3.6. CURSO D'ÁGUA NO INTERIOR DO IMÓVEL. O COMITENTE informou a existência de curso d'água no interior da gleba. A faixa marginal de curso d'água natural constitui Área de Preservação Permanente, com largura mínima de 30 (trinta) metros em cada margem para cursos de até 10 metros de largura, na forma do art. 4º, I, "a", da Lei nº 12.651/2012, o que restringe a área utilizável e o uso que o arrematante poderá dar ao imóvel.

3.7. **Consequência prática das ressalvas 3.4 e 3.5:** a outorga da escritura pública ao arrematante fica condicionada à atualização do CCIR e à quitação do ITR, providências que o comitente se obrigou a promover, às suas expensas, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do encerramento do certame com arrematação, na forma da cláusula 4.3 do contrato de captação. A escritura será outorgada em até 30 (trinta) dias da quitação integral do preço, ou em até 15 (quinze) dias da conclusão daquelas providências, o que ocorrer por último.

4. DAS DATAS E DOS VALORES

Fase	Data e hora	Valor
Abertura dos lances	10 de setembro de 2026 (quinta-feira), às 19h00, horário de Brasília (10/09/2026)	—
Praça única — encerramento	15 de setembro de 2026 (terça-feira), às 20h00, horário de Brasília (15/09/2026)	Lance mínimo: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)
Avaliação do bem	atribuída pelo comitente	R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)

LOTE 3 - GLEBA F2 TERRENO RURAL DE CULTURA - Serra Grande - Igrejinha/RS

4.1. O valor de avaliação do bem é de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) e o lance mínimo da praça única é de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), ambos atribuídos pelo comitente na Autorização de Venda que instrui este certame.

4.2. O recebimento de lances permanece aberto por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, na forma do art. 87 da Instrução Normativa DREI nº 52/2022.

4.3. O certame é de praça única: não haverá segundo leilão nem redução automática do lance mínimo. Não havendo lance igual ou superior ao mínimo, o leilão se encerra sem arrematação.

MELKILEILAO.COM.BR

contato@melkileilao.com.br · (11) 99362-9636 · Embu das Artes/SP

Assessoria jurídica: Marques Lima Advogados · marqueslima.com



MELKI LEILÃO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

MELKI SILVA BASÍLIO

JUCESP Nº 1585 · melkileilao.com.br

4.4. Lance inferior ao mínimo será recebido como proposta condicional e submetido à apreciação do comitente no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, não gerando direito à adjudicação antes da aceitação expressa.

4.5. O incremento mínimo entre lances é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais): cada novo lance deve superar o imediatamente anterior em, no mínimo, esse valor. O incremento não se aplica ao primeiro lance, que observa o lance mínimo da praça única, nem às propostas condicionais de que trata o item 4.4.

4.6. **Somente em dinheiro.** Não se admite lance nem proposta condicional que ofereça permuta, dação em pagamento ou qualquer contrapartida diversa de moeda corrente nacional.

5. DA HABILITAÇÃO E DOS LANCES

5.1. Poderão ofertar lances pessoas físicas capazes e pessoas jurídicas regularmente constituídas, previamente cadastradas no endereço melkileilao.com.br, mediante fornecimento dos dados cadastrais e documentos exigidos no cadastro.

5.2. O acesso ao ambiente de lances se dá por canal seguro, com credenciais pessoais e intransferíveis, respondendo o participante pelos lances ofertados com o seu acesso.

5.3. Os lances são irretratáveis e obrigam o ofertante nos termos deste edital.

5.4. É vedado ao leiloeiro, a seu cônjuge e a parentes até o terceiro grau arrematar o bem, na forma do art. 36, "b", do Decreto nº 21.981/1932.

6. DA VISITAÇÃO E DAS INFORMAÇÕES

6.1. O imóvel é gleba rural sem benfeitorias, desocupada, com acesso pela Estrada Municipal Carlos Dreyer, em Serra Grande, Igrejinha/RS, podendo ser vista no local durante todo o período de recebimento de lances. Visita acompanhada, esclarecimentos sobre a documentação e cópia da matrícula podem ser solicitados pelo sítio melkileilao.com.br, pelo endereço eletrônico contato@melkileilao.com.br ou pelo telefone (11) 99362-9636, em dias úteis, das 9h às 18h, horário de Brasília.

6.2. Fotografias, documentos do imóvel — inclusive cópia integral da certidão de inteiro teor referida no item 2.4 — e informações complementares estarão disponíveis no endereço melkileilao.com.br durante todo o período de recebimento de lances, na forma do art. 84 da Instrução Normativa DREI nº 52/2022.

7. DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO

7.1. O arrematante pagará o valor da arrematação à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento, salvo condição diversa expressamente prevista.

7.2. Sobre o valor da arrematação incidirá a comissão de 5% (cinco por cento), devida pelo arrematante e paga diretamente ao leiloeiro, na forma dos arts. 24 e 42, § 2º, do Decreto nº 21.981/1932. A comissão não se inclui no valor do lance e não é restituível em caso de desistência do arrematante.

MELKILEILAO.COM.BR

contato@melkileilao.com.br · (11) 99362-9636 · Embu das Artes/SP

Assessoria jurídica: Marques Lima Advogados · marqueslima.com



MELKI LEILÃO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

MELKI SILVA BASÍLIO

JUCESP Nº 1585 · melkileilao.com.br

7.3. Correm por conta do arrematante o ITBI, os emolumentos, o registro e as demais despesas de transmissão, observado o prazo de outorga da escritura fixado no item 3.7.

8. DA PUBLICIDADE

8.1. Este edital é divulgado por 3 (três) vezes, na forma do art. 74, IX, da Instrução Normativa DREI nº 52/2022, que admite a veiculação em jornal de grande circulação ou na rede mundial de computadores, sendo o último anúncio pormenorizado quanto ao bem, aos gravames e ônus e ao horário e local de visitação.

8.2. As três veiculações ocorrerão em 10 de setembro de 2026, 11 de setembro de 2026 e 12 de setembro de 2026, sendo esta última a pormenorizada.

8.3. O edital permanece disponível na íntegra no endereço melkileilao.com.br durante todo o período de recebimento de lances.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A participação no certame implica a aceitação integral das condições deste edital, inclusive das ressalvas do item 3.

9.2. Os tributos e demais encargos anteriores à arrematação correm por conta do arrematante, que os assume com o bem, observado o quanto declarado neste edital pelo comitente: o COMITENTE declarou, na Autorização de Venda que instrui este certame, NÃO HAVER comprovação de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, encargo que, na forma do item 8.2, corre por conta do arrematante.

9.3. Casos omissos serão resolvidos pelo leiloeiro, observada a legislação de regência.

Embu das Artes/SP, 10 de setembro de 2026.

MELKI SILVA BASÍLIO

Leiloeiro Público Oficial — JUCESP nº 1585

MELKILEILAO.COM.BR

contato@melkileilao.com.br · (11) 99362-9636 · Embu das Artes/SP

Assessoria jurídica: Marques Lima Advogados · marqueslima.com