FUNDAÇÃO BANRISUL DE SEGURIDADE SOCIAL

LEILÃO DE AGÊNCIAS BANCÁRIAS LOCADAS: ESQUINAS EM PORTO ALEGRE E RIO GRANDE

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL COMPARTILHADO

Modalidade Online e Presencial | Plataformas Digitais www.trileiloes.com.br e www.grandesleiloes.com.br

Leilão em data única, pelo preço mínimo, em 08 de Dezembro de 2026, às 10h00

Comitente Vendedor	Fundação Banrisul de Seguridade Social, CNPJ nº 92.811.959/0001-25
Leiloeiro Público Oficial Condutor	Grandes Leilões Matrícula JUCISRS nº 99/94
Leiloeiro Público Oficial em Atuação Conjunta	Cristiano da Rosa Schöntag | Plataforma Digital Trileilões Matrícula AARC/328 (JUCISRS)
Data e Horário	08 de Dezembro de 2026 (terça-feira), às 10h00 (horário de Brasília)
Plataformas Online	www.trileiloes.com.br

A **FUNDAÇÃO BANRISUL DE SEGURIDADE SOCIAL**, inscrita no CNPJ sob o nº 92.811.959/0001-25, faz saber que venderá em público leilão extrajudicial, em dia, hora e local supra, pelo Leiloeiro Público Oficial Norton Jochims Fernandes, os bens descritos no Anexo I deste Edital. O presente leilão é promovido em conjunto entre o Leiloeiro Público Oficial Norton Jochims Fernandes (Grandes Leilões), pelo Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, por meio da Plataforma Digital de Vendas Públicas www.trileiloes.com.br, mantidos integralmente os bens, valores, datas, horários e condições estabelecidos no edital original do Leiloeiro condutor.

1. Da Realização Compartilhada e da Autorização

O leilão é realizado e conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Norton Jochims Fernandes, a quem compete o apregoamento, a declaração do maior lance vencedor, a lavratura do auto de arrematação e a gestão de todas as etapas posteriores. A participação do Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag e da Plataforma Digital Trileilões dá-se por autorização expressa do Leiloeiro condutor, para divulgação, captação, cadastramento e habilitação de interessados e recepção de lances, os quais integram o mesmo pregão.

Prevalece, em qualquer hipótese, o maior lance ofertado no pregão, na Plataforma Digital www.trileiloes.com.br. Havendo divergência entre este Edital e o edital original publicado pelo Leiloeiro condutor, prevalece o edital original e o maior lance condicional se registrado em www.grandesleiloes.com.br.

2. Da Data, do Horário e do Local

- **Data e horário:** 08 de dezembro de 2026, às 10h00, em data única, pelo preço mínimo de cada lote indicado no Anexo I.
- **Online:** www.trileiloes.com.br

3. Da Natureza da Alienação

Trata-se de leilão público extrajudicial, por iniciativa do Comitente Vendedor, realizado por Leiloeiros Públicos Oficiais regidos pelo Decreto nº 21.981/1932. As vendas se darão em caráter **ad corpus** para qualquer imóvel deste Edital, não cabendo ao arrematante alegar desconhecimento posterior das condições, características ou estado de conservação dos bens.

Os bens serão vendidos livres e desembaraçados, em aquisição originária, constando na escritura de venda o termo livres de ônus. A Fundação poderá incluir, excluir ou alterar os itens componentes do leilão até a sua realização, sem que isso importe em qualquer direito aos interessados.

4. Das Condições de Participação

Qualquer interessado, pessoa física ou jurídica, poderá participar do leilão, comparecendo ao local munido de documento de identificação com foto. Para lances pela internet, o interessado deverá estar logado, com cadastro aprovado, com antecedência mínima de **24 (vinte e quatro) horas** do início do leilão, considerando a exigência de documentos:

- **Pessoa Física:** documento de identidade (RG ou CNH), CPF e comprovante de endereço emitido há no máximo 60 dias.
- **Pessoa Jurídica:** cartão CNPJ, estatuto ou contrato social e alterações, além dos documentos exigidos da pessoa física responsável.
- Os dados cadastrais dos participantes são tratados exclusivamente para fins de habilitação e condução do leilão, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

5. Dos Lances e das Propostas

Os lances partem do preço mínimo de cada lote, observado o incremento mínimo indicado no Anexo I. O maior lance vencedor será anunciado pelo Leiloeiro condutor ao final do leilão, com a batida do martelo. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis.

Propostas poderão ser encaminhadas ao Leiloeiro, à Trileilões pelo e-mail contato@trileiloes.com.br, que as repassará ao Leiloeiro condutor.

6. Do Pagamento

O pagamento do preço da arrematação ocorrerá em moeda corrente nacional, sem qualquer compensação por créditos eventualmente existentes, na conta a ser fornecida pelo Leiloeiro Oficial condutor, no prazo de **48 (quarenta e oito) horas** para adimplemento. Condições de pagamento já aprovadas pelo Comitente:

- **À vista:** a venda à vista pelo valor do lance terá preferência.
- **Parcelado (forma alternativa):** I) entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da aquisição; II) parcelamento do saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas; III) atualização monetária do saldo devedor pelo IPCA, sem incidência de juros. O interessado em pagar dessa forma deverá se submeter a análise de risco de crédito, podendo ser adotadas garantias reais e cláusulas resolutivas.

Gestão das formalidades: a lavratura do auto de arrematação, o recebimento do preço, a análise de crédito do parcelamento, a coleta de garantias, a interlocução com o Comitente, a escritura pública e as demais etapas formais posteriores à arrematação serão integralmente geridas pelo Leiloeiro Público Oficial Norton Jochims Fernandes.

7. Da Comissão do Leiloeiro: 5%

A comissão de leilão será de **5% (cinco por cento) sobre o maior lance vencedor** em cada bem arrematado, devida pelo arrematante, nos termos do Decreto nº 21.981/1932, excedente ao valor do lance.

Nas arrematações cujo arrematante tenha sido cadastrado, habilitado ou tenha ofertado lance por meio da Plataforma Digital Trileilões, a comissão será cobrada regularmente pelo Leiloeiro Público Oficial **Cristiano da Rosa Schöntag**, mediante guia ou dados bancários fornecidos pela Trileilões, no mesmo prazo do pagamento do preço. A comissão é única, não havendo cumulação de comissões entre os Leiloeiros em atuação conjunta.

8. Da Mora e das Penalidades

Em caso de atraso no pagamento de quaisquer valores pelo arrematante, haverá a incidência de multa moratória de 2% sobre os valores atrasados em favor do Comitente Vendedor, acrescidos de correção monetária pelo IPCA e juros de mora de 1% ao mês, pro rata die, sem prejuízo do direito à resolução da arrematação caso não ocorra a purgação da mora em até 10 (dez) dias úteis da data limite para o pagamento, hipótese em que o arrematante ficará obrigado ao pagamento de multa no valor de 25% do preço de aquisição em favor do Comitente Vendedor.

9. Das Locações

Os Lotes 001, 002 e 003 encontram-se locados ao **Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. (Banrisul)**, CNPJ nº 92.702.067/0001-96, para funcionamento de agência bancária, com recebíveis direto ao arrematante a partir da transmissão da propriedade. O arrematante declara-se ciente das locações em curso, de seus prazos e condições. Os contratos estão à disposição dos interessados mediante termo de confidencialidade.

Lotes 002 e 003, contratos com vigência até 30/09/2029. Conforme os Contratos de Locação Comercial nº 0000633/2011 (Agência São João) e nº 0000621/2011 (Agência Rio Grande), que dão continuidade à relação locatícia mantida desde 01/02/1983:

- **Vigência:** 60 (sessenta) meses, com efeitos a partir de 01/10/2024 e término em 30/09/2029 (cláusula 5).
- **Reajuste:** anual, pela variação do IPCA, sendo o primeiro em outubro/2025 (cláusula 4).
- **Sucessão do adquirente:** em caso de alienação durante a vigência, o novo adquirente fica obrigado a respeitar o contrato, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/1991, devendo constar essa obrigação do instrumento de alienação (cláusula 9). O arrematante desses lotes sub-roga-se na posição de locador e obriga-se a respeitar integralmente a locação até o seu termo.
- **Rescisão pelo locatário:** o locatário pode rescindir o contrato a qualquer tempo, mediante notificação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem multa (cláusula 18, alínea c). O arrematante declara ciência de que a manutenção da renda locatícia não é garantida pelo Comitente nem pelos Leiloeiros.
- **Encargos:** IPTU, taxas e seguro contra fogo são pagos pelo locador e ressarcidos pelo locatário (cláusulas 12.6, 12.11, 13.14, 16.2 e 16.3). Despesas extraordinárias, manutenção da estrutura e o Plano de Prevenção Contra Incêndio

(PPCI), inclusive aprovação e renovação do alvará, são de responsabilidade do locador (cláusulas 12 e 16.1).

- **Benfeitorias:** as benfeitorias necessárias e as úteis autorizadas são indenizáveis e asseguram direito de retenção ao locatário (cláusula 14.1).

Direito de preferência do locatário. Por se tratar de venda voluntária extrajudicial, o locatário dos imóveis locados poderá exercer direito de preferência para aquisição, em igualdade de condições com o maior lance, nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/1991. A arrematação dos Lotes 001, 002 e 003 fica condicionada ao não exercício da preferência pelo locatário, a quem o Comitente comunicará o resultado do leilão, com preço e condições, na forma da lei. Exercida a preferência, a arrematação será desfeita, com devolução integral dos valores pagos pelo arrematante, inclusive a comissão do Leiloeiro, sem qualquer outra indenização.

10. Da Transferência dos Imóveis

A transferência ocorrerá por Escritura Pública, contendo os termos de aquisição originária, ou seja, livre e desembaraçada de ônus e gravames que tenham fato gerador anterior à data do leilão. Com a escritura e o prévio recolhimento do ITBI, o arrematante iniciará os procedimentos de transferência, sendo facultado solicitar prazo para complementar documentações de arrematante e vendedor. O prazo para o vendedor apresentar a escritura ao arrematante é de 30 (trinta) dias após o recebimento dos documentos necessários.

11. Da Visitação e dos Documentos

A visitação deverá ser agendada com o Leiloeiro condutor, juntamente com a Fundação, após cadastro prévio na Plataforma www.trileiloes.com.br. Os interessados captados pela Trileilões poderão solicitar o agendamento pelo e-mail contato@trileiloes.com.br. Todas as matrículas individuais estão à disposição dos interessados.

12. Das Intimações e Disposições Finais

Ficam intimadas as partes e seus cônjuges pelo presente Edital. Os Leiloeiros e as Plataformas Digitais atuam como mandatários do Comitente Vendedor, não se responsabilizando pela origem, procedência, evicção ou vícios ocultos dos bens.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados e produza os efeitos pretendidos, é expedido o presente Edital de Leilão, afixado na internet em www.trileiloes.com.br, e publicado na forma da lei.

Informações: Trileilões, contato@trileiloes.com.br e juridico@trileiloes.com.br,

Whatsapp: +55 51 9.8126.2502 e Celular: +55 48 9.9690.9090

Porto Alegre/RS, 19 de Novembro de 2026.

Cristiano da Rosa Schöntag
Leiloeiro Público Oficial | Plataforma Digital www.trileiloes.com.br
Matrícula AARC/328

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são irrevogáveis, irretratáveis e significam compromisso assumido perante este Leilão Público. Todos os lances efetuados são de inteira responsabilidade do participante e ficarão registrados no sistema com data e horário em que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. Leia com atenção todos os termos deste Edital e do edital original do Leiloeiro condutor.

ANEXO I | RELAÇÃO DE LOTES

Fundação Banrisul de Seguridade Social | Leilão de 08 de Dezembro de 2026, às 10h00

Lote	Descrição do Bem	Preço Mínimo
001	**AGÊNCIA NAVEGANTES**, Av. França nº 646, esquina com Av. Farrapos, Bairro Navegantes, Porto Alegre/RS. Link do Endereço: https://share.google/WEdM2bwROhlNegNdt O prédio de alvenaria à Av. França nº 646 e o respectivo terreno, que mede 12,80m de frente à dita avenida, por 33,00m de extensão da frente ao fundo, onde entesta com propriedades que são ou foram de Ramão Papocki e Germano Schlettgen, dividindo-se por um lado com imóvel que é ou foi de Pedro Wagner e, pelo outro lado, com a Av. Farrapos, onde também faz frente e forma esquina. Bairro: Navegantes. Quarteirão: avenidas França, Farrapos, Arabutã e Presidente Roosevelt. **Área construída:** aproximadamente 714,08m², não averbada na matrícula, conforme inscrição na Prefeitura informada pelo Comitente. **Matrícula:** 86.462, Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. **Proprietária:** Fundação Banrisul de Seguridade Social (R.2/86.462). **Situação:** locado para agência bancária pelo valor mensal de **R$ 21.792,26,** conforme edital do Leiloeiro condutor.	R$ 3.987.000,00

Lote	Descrição do Bem	Preço Mínimo
002	**AGÊNCIA SÃO JOÃO**, Edifício Banrisul, Av. São Pedro nº 574, esquina com Av. Presidente Franklin Delano Roosevelt, Bairro São Geraldo, Porto Alegre/RS. Link do Endereço: https://share.google/gPCdWiGEmNCDoES98 A loja própria para comércio bancário, situada no Edifício Banrisul, com entrada pela rua São Pedro nº 574, dotada de caixa-forte e outras dependências, bem como de uma galeria superior, ao nível da sobreloja, tudo com a área total de 898,09m², inclusive paredes, sendo 615,40m² de área útil, abrangendo essas dimensões a parte do andar térreo sita na esquina formada pela dita rua São Pedro com a Av. Presidente Franklin Delano Roosevelt e a parte da sobreloja imediatamente acima. A esta economia corresponde uma parte ideal equivalente a 25,7361% nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, que mede 13,20m de frente ao sul à dita rua São Pedro, por 32,00m de extensão da frente ao fundo, ao norte, a entestar com imóvel que é ou foi de Oscar Zacher, dividindo-se pelo lado leste com o que é ou foi de Albino Dal Corso e, pelo lado oeste, forma esquina com a Av. Presidente Roosevelt. Bairro: São Geraldo. Quarteirão: avenidas Presidente Franklin Delano Roosevelt, Guido Mondin, São Pedro e Farrapos. **Matrícula:** 60.114, Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. **Proprietária:** Fundação Banrisul de Seguridade Social (R.3/60.114). **Situação:** locado ao Banrisul para agência bancária, área locada de 615,40m², Contrato de Locação Comercial nº 0000633/2011, vigente de 01/10/2024 a 30/09/2029, aluguel contratual de R$ 19.900,00, reajustado anualmente pelo IPCA; **aluguel atual de R$ 20.928,83 mensais**, conforme Comitente. Ver Seção 9.	R$ 2.455.000,00

003	**AGÊNCIA RIO GRANDE CENTRO**, prédio inteiro, Rua Marechal Floriano Peixoto nº 296, esquina com Rua Ewbank nº 47, Centro, Rio Grande/ RS. Link do Endereço: https://share.google/koK6CJZxZ4roPuSSb Um terreno próprio, que mede 25,40m ao sul, pela face da Rua Marechal Floriano Peixoto, lado par, na direção oeste-leste, a contar da esquina da Rua Ewbank; daí, a leste, na direção sul-norte, em divisa com imóveis da Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande; daí, ao norte, na direção leste-oeste, 8,88m, ainda dividindo com imóvel da Associação de Caridade Santa Casa de Rio Grande; daí, a oeste, na direção norte-sul, 15,30m; daí, ao norte, na direção leste-oeste, até encontrar a face da Rua Ewbank, 16,52m, confrontando nestas duas últimas divisas com imóvel do Asilo de Pobres; e finalmente daí, a oeste, pela face da Rua Ewbank, até encontrar a esquina da Rua Marechal Floriano Peixoto, ponto de partida, onde fecha o perímetro, 26,60m. Conforme AV.2/3.271, o terreno mede a leste, na direção sul-norte, em divisa com imóveis da Associação de Caridade Santa Casa, 41,90m. Conforme AV.1/3.271, sobre o terreno foi edificado um prédio com seis pavimentos, destinado à instalação de agência bancária, construção iniciada em 1975 e concluída em 1976, cujos números foram retificados pela AV.3/3.271 para 296, pela face da Rua Marechal Floriano Peixoto, e 47, pela face da Rua Ewbank. **Área construída:** aproximadamente 4.218,00m² em subsolo e 1º ao 6º pavimentos, conforme informação do Comitente, não constante da matrícula. **Matrícula:** 3.271, Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande. **Proprietária:** Fundação Banrisul de Seguridade Social (R.4/3.271).	**R$ 12.380.000,00**

Lote	Descrição do Bem	Preço Mínimo
	Situação: 1º, 2º e 6º pavimentos locados ao Banrisul para agência bancária, área locada de 1.840,27m², Contrato de Locação Comercial nº 0000621/2011, vigente de 01/10/2024 a 30/09/2029, aluguel contratual de R$ 76.360,72, reajustado anualmente pelo IPCA; aluguel atual de **R$ 80.308,56 mensais**, conforme Comitente. **3º, 4º e 5º pavimentos vazios**. Ver Seção 9.	
004	**PRÉDIO NA AV. SETE DE SETEMBRO**, nº 760, Porto Alegre/RS. Link do Endereço: https://share.google/yMI1ivuCSKM56Zq6G O edifício de conjuntos de escritórios, composto de oito pavimentos e um subsolo, que recebeu o número 760, medindo 9,04m de frente à dita rua, ao sul, por 35,60m de extensão da frente ao fundo, onde entesta, ao norte, com terreno do prédio número 853 da Rua Siqueira Campos. Área útil aproximada de 1.684,46m². **Matrícula:** 36.950, Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. **Situação:** sem locação.	**R$ 8.089.000,00**

Lote	Descrição do Bem	Preço Mínimo
005	**FRAÇÃO IDEAL DE 11,53% DE IMÓVEL NA ZONA SUL DE PORTO ALEGRE**, Estrada da Ponta Grossa nº 2701, lugar denominado Ponta Grossa, Belém Novo, Porto Alegre/RS. Link do Endereço: https://maps.app.goo.gl/dfrYGMHquaYNEBwx9 Fração ideal de 11,53% do imóvel objeto da matrícula 68.300, localizado no lugar denominado Ponta Grossa, em Belém Novo, situado na Estrada da Ponta Grossa, também conhecida pelos antigos nomes de Estrada de Belém Novo e Estiva ou Estrada da Ponta Grossa à Gabiroba, compreendendo benfeitorias constituídas de cercas, aramados, galpões e uma casa sob nº 2701, na Estrada da Ponta Grossa, com área de terras de 44 hectares e 220,3876m², conforme saldo remanescente apurado na AV-14/68.300, com perímetro georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro (SIRGAS 2000) descrito nas AV-13 e AV-14/68.300. **Titularidade:** a Fundação Banrisul de Seguridade Social adquiriu a fração ideal de 11,53% pelo R-3/68.300, que à época correspondia a 51.100,4495m². O imóvel é mantido em condomínio com outro(s) titular(es) da matrícula. **Localização da fração:** segundo o Comitente, por acordo com o outro condômino, a área designada para ocupação da Fundação é encostada no imóvel do Banrisul, onde funciona a sede campestre do Banco. **Matrícula:** 68.300, Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.	**R$ 542.000,00**

Lote	Descrição do Bem	Preço Mínimo
006	**AGÊNCIA CAMINHO DO MEIO**, Av. Protásio Alves, nºs 844, 848 e 848 interior 1, Porto Alegre/ RS. Link do Endereço: https://share.google/waeCbrxLDoU8UEfwJ O prédio de alvenaria de dois pavimentos, de esquina, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, constituído de parte do lote nº 5 da quadra um, medindo 11,00m ao sul da dita avenida, por 22,65m de extensão da frente ao fundo. Quarteirão: Av. Protásio Alves, ruas Domingos José de Almeida, São Vicente e Professor Álvaro Alvim. **Matrícula:** 60.115, Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre.	R$ 2.072.000,00

Condições gerais de todos os lotes: a) venda ad corpus, no estado em que se encontram; b) lances irrevogáveis e irretratáveis; c) pagamento à vista com preferência, ou parcelado conforme Seção 6; d) comissão de 5% sobre o maior lance vencedor, conforme Seção 7; e) locações e direito de preferência do locatário conforme Seção 9; f) visitação conforme Seção 11. g) Valores de Mercado Informados, derivam de referência resumida, feita com base em dados objetivos de mercado de Leiloaria, bem como analises da www.trileiloes.com.br, sem apresentacao de laudo técnico e sem qualquer participação ou informação da Fundação. Os percentuais apresentam apenas a diferença entre o lance mínimo e essa referência.