



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Vara Judicial do Foro da Comarca de São Francisco de Paula – RS

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5000106-08.2023.8.21.0066/RS

AUTOR: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

RÉUS: LUIZ CARLOS MUNIZ E JOSE LUIZ DE MORAES ROSSI

A EXMA. SRA. DRA. VIVIAN FELICIANO MM. JUÍZA DE DIREITO DA VARA JUDICIAL DE SÃO FRANCISCO DE PAULA - RS nomeando **ALEXSANDRO PEREIRA, LEILOEIRO OFICIAL**, JUCISRS 300, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que nos autos de processos acima indicados, venderá os bens/lotos adiante discriminados, pelo maior lance em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado na **MODALIDADE ELETRÔNICA**. Havendo autorização judicial para tanto, na hipótese de algum bem indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem ficará disponível no site do leiloeiro, pelo prazo de 60 (sessenta) dias para venda direta, prazo em que o leiloeiro receberá propostas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital. No primeiro leilão, o leiloeiro iniciará o ato ofertando individualmente cada um dos bens/lotos tendo como lance mínimo o valor da avaliação (indicado neste edital), recebendo lances apenas para pagamento à vista. Não havendo interessados na arrematação de algum bem/lote pelo valor da avaliação e pagamento do lance à vista, os bens/lotos não arrematados anteriormente serão, imediatamente e no mesmo ato, novamente ofertados, tendo como lance mínimo o valor da avaliação, para pagamento do valor do lance em parcelas, nas condições previstas neste edital. Caso algum bem não tenha sido arrematado no primeiro leilão, será ofertado novamente no segundo leilão, na data acima indicada. Nos demais leilões previstos neste edital, fica o leiloeiro autorizado a ofertar os bens/lotos, não arrematados no primeiro leilão, tendo como lance mínimo o valor equivalente a **60%** do valor da avaliação (indicado neste edital). O leiloeiro iniciará o segundo leilão e demais leilões posteriores ofertando individualmente cada um dos bens/lotos a partir do valor equivalente a **60%** do valor da avaliação, recebendo lances apenas para pagamento à vista. Não havendo interessados na arrematação de algum bem/lote pelo mínimo equivalente a **60%** do valor da avaliação e pagamento do lance à vista, os bens/lotos não arrematados serão, imediatamente e no mesmo ato, novamente ofertados tendo como lance mínimo o equivalente a **60%** do valor da avaliação, recebendo o leiloeiro lances apenas para pagamento em parcelas, nas condições previstas neste edital. Será considerado vencedor o lance em maior valor, desde que observadas as demais regras estabelecidas neste edital, principalmente no que se refere à ordem e forma que os bens serão ofertados. O leiloeiro poderá atualizar o valor da avaliação até a data do leilão. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** Lances à vista sempre prevalecerão sobre lances parcelados (no caso de lances com valores idênticos) conforme Art. 895, II, §7º do CPC; Nesta modalidade de pagamento o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral da arrematação. **B) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo 30 parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e atualizadas mensalmente (pro-rata die), por IPCA-E, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas, mediante guia judicial, em conta-bancária vinculada aos autos a que se refere, o presente edital. A correção das parcelas e solicitação da guia judicial para depósito, deverão ser realizadas e solicitadas ao Fórum pelo próprio arrematante, mês a mês, até o final do parcelamento. Na hipótese de arrematação de bem imóvel mediante parcelamento do valor, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial registrada na matrícula do imóvel



arrematado, arcando o arrematante com os custos do registro e posterior cancelamento. O não pagamento de qualquer parcela implicará no vencimento antecipado das demais, incidindo multa de 10% (conforme previsto no art. 895, §4º do CPC), podendo o exequente valer-se da via executiva em face do arrematante para execução da hipoteca gravada sobre o bem arrematado, hipótese em que o arrematante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, perderá o sinal (entrada), ficando obrigado a pagar a diferença porventura verificada, obrigando-se, ainda, a arcar com as despesas (conforme previsto no art. 895, §5º do CPC).

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o exequente arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º e §3º do CPC.

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO E DESPESAS DE LEILOARIA: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento), conforme percentual tabela Sindileirs, sobre o lance vencedor, deverá ser efetuada à vista juntamente com despesas de matrícula atualizada e publicação de editais e anúncios por depósito bancário ou PIX.

LANCES PELA INTERNET: Nos leilões realizados exclusivamente pelo meio eletrônico, serão aceitos apenas lances eletrônicos pelo site www.alexsandroleiloes.com.br não havendo a possibilidade de ofertar lances presenciais. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor. Será obrigatório o cadastramento completo para lances online, com até 24 horas de antecedência da data e horário dos Leilões.

DÍVIDAS E ÔNUS: Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Em caso de arrematação de bem imóvel, caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação. Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como valores que nem mesmo sejam objeto de cobrança judicial) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais, e o valor da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis.

INFORMAÇÕES: através do website www.alexsandroleiloes.com.br , e-mail: alexsandroleiloes@hotmail.com e Fone: (54) 9 9711.3411.

CONDIÇÕES GERAIS: Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor da avaliação dos lotes agrupados, permitindo, assim, a arrematação dos lotes agrupados por um único arrematante (art. 893 do CPC). As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo “ad corpus”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo



qualquer espécie de garantia. Em caso de arrematação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Aquele que ofertar durante o certame e que não efetuar o pagamento estará sujeito às penas previstas Art. 335 do Código Penal, sem prejuízo à transferência da arrematação para a melhor proposta que seguir a este inadimplente. **OBSERVAÇÃO:** Na hipótese da não realização dos leilões nas datas designadas, por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para sua realização. **INTIMAÇÕES:** Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem: **LUIZ CARLOS MUNIZ E JOSE LUIZ DE MORAES ROSSI**. Segue o bem imóvel abaixo descrito, objeto de penhora na ação, nas datas, hora e local infracitados.

BEM IMÓVEL:

Imóvel Matrícula 29.551: Uma área de 160.000,00m² (cento e sessenta mil metros quadrados), de terras de cultura, situada no lugar denominado Muniz, distrito de Juá, neste Município, com as seguintes confrontações: ao norte, com terras de José Leandro da Silva, que foram de Enedina Rosa dos Santos, e em parte com terras de sucessores de Ezalino dos Santos Reis, que foram de Alberto Machado da Silva; ao sul, com terras de Jorge Hildo da Silva Athaydes e, em parte com terras de Oneide da Silva; ao leste, com terras de Maria Clélia da Costa e Evandro Marques Gallio; e a oeste, com terras de sucessores de Manoel dos Reis, que foram de Alberto Machado da Silva, e, em parte com terras de sucessores de F2alino da Silva, que foram de Alberto Machado da Silva. Registro anterior: Matrícula n°. 20.764 do livro 2. **ÔNUS e GRAVAMES: AV.4/29.551, Penhora, 2º Vara Cível Comarca de Caxias do Sul/RS, processo n° 5000691-93.2007.8.21.0010/RS. Estudo realizado conforme certidão de matrícula datada de 15/04/2024.**

1º LEILÃO: 05/08/2025, às 10h, igual ou superior Avaliação: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

2º LEILÃO: 19/08/2025, às 10h., maior oferta, igual ou superior a R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

São Francisco de Paula, 10 de junho de 2025.

**ALEXSANDRO PEREIRA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**

**DRA. VIVIAN FELICIANO
JUÍZA DE DIREITO**