Edital de Leilões Judiciais e de Intimação dos Executados e Terceiros Interessados

3ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Vacaria/RS

Edital de 1º e 2º Leilão Público Oficial e de intimação dos executados, terceiros interessados e seus patronos.

A **Dra. ANELISE BOEIRA VARASCHIN MARIANO DA ROCHA**, MMa. Juíza de Direito do **Juízo da 3ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Vacaria/RS,** na forma da lei, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos Judiciais nos termos do Novo Código de Processo Civil, Lei n°. 13.105/2015, do tipo Maior Lance e Oferta e de forma Exclusivamente Online (via Internet já aberto para lances prévios até a data do apregoamento virtual) dos bens penhorados nos processos abaixo relacionados. Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/328RS do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual.

Faz saber aos interessados que, por este Juízo, processam-se os autos do **Processo nº 5000610-74.2018.8.21.0038/RS**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Dos Leilões: Os lances serão captados por meio de internet junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. **Horário de Apregoamento:** O horário previsto neste Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público. Não se trata de leilão eletrônico, sendo o Leiloeiro Público, imprescindível ao processo, quem nortea e conduz o procedimento. **Lance Automático:** A Plataforma Digital permite o uso de "Lance Automático". Por essa ferramenta, o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a disputa, sem que o valor máximo estipulado seja ultrapassado. O "Lance Automático" é o valor estipulado como máximo para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet.

- **1º Leilão => 22/05/2026 (Sexta-Feira) 16:00hs**
- **Valor da Avaliação R$ 3.050.000,00**

  Terá captação de lances desde a data de sua publicação, até o pregão de encerramento aprazado acima. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguirá, ininterruptamente, para o próximo evento formal.

- **2º Leilão => 22/05/2026 (Sexta-Feira) 16:15hs**
- **Valor Mínimo R$ 1.525.000,00****

  Com pregão de encerramento aprazado para 15 minutos após ao primeiro evento, que se estenderá até as últimas disputas, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima do Valor Mínimo, conforme Edital, com a batida do martelo pelo Leiloeiro Público.

1. **Termos da Venda**: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais online através da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.

2. **Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio ao Leilão Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br; O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter *"ad corpus"*, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens destes Leilões, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

3. **Débitos Incidentes sobre os Bens:** Os ônus e débitos mencionados no presente

edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária, sendo os bens arrematados entregues, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos, até a data da expedição da carta de arrematação, ou mandado de entrega.Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado, tais como usufruto, ambiental e afins, permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.Gravames como Hipotecas, Penhoras e Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, se sub-rogam sobre o respectivo Valor da Arrematação, ou seja, serão quitados com o produto da venda nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. No caso de Bens Móveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Nos casos de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, depende de desvinculação de débitos pretéritos à arrematação, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios existentes, dependentes de trâmites legais, e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos. Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), Registro, ITBI, Imissão na Posse e demais providências, serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua arrematação. Penhoras e Demais Ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados e cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

4. **Desocupação:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, por determinação judicial.

5. **Dos Pagamentos**: O valor garantidor é imediatamente exigido, é à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido legal e judicialmente em 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este

pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, ainda que haja a desistência da arrematação, uma vez que serviços prestados. O pagamento da integralidade do valor do lance será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

6. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue: contato@trileiloes.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (INPC/IBGE) e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

7. **Acordo ou Sustação por Remição da Execução e Adjudicação**: No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada pelo juízo em 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. Tal valor será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

8. **Da Preferência:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens,

nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

9. **Arrematação com Créditos:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

10. **Auto de Arrematação**: Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15).

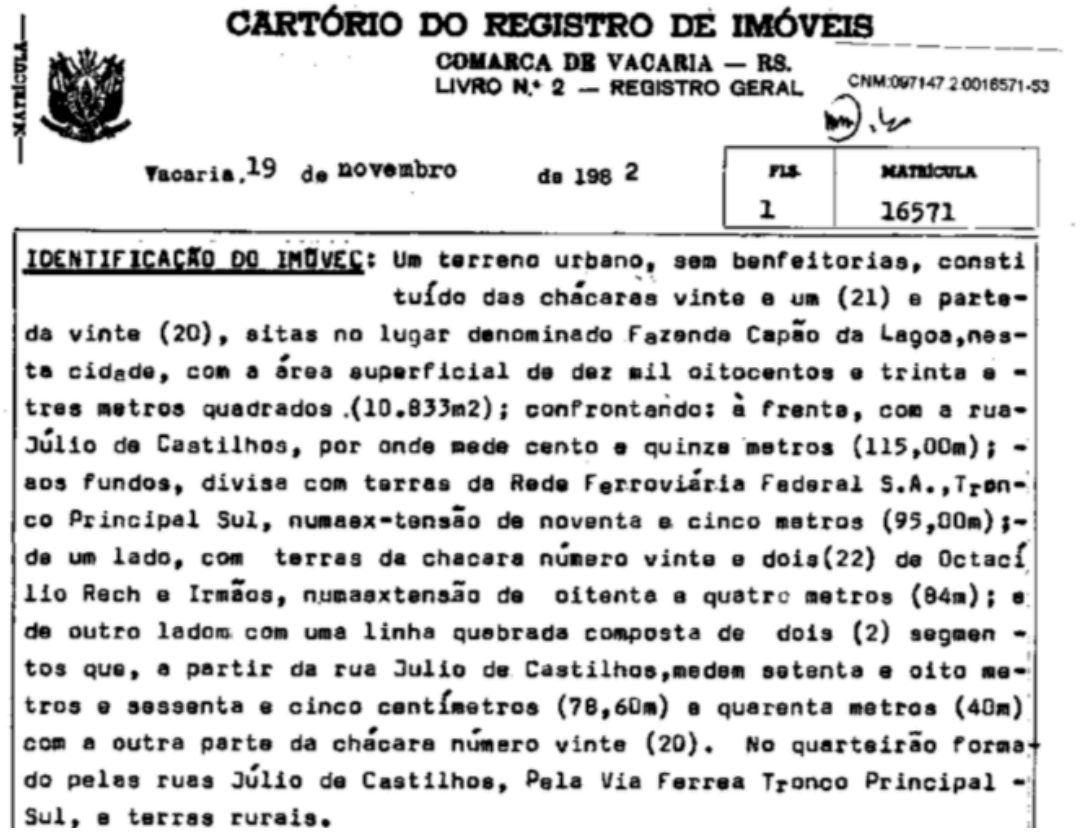
Descrição dos Bens em Leilão:

Vacaria/RS: Terreno de 10.883m2 + Benfeitorias em Fazenda Capão da Lagoa

R. Júlio de Castilhos, 1943 - Chácara das Palmeiras, Vacaria - RS, 95200-000, Brasil (Local entre nºs 3760 e 3800).

Link do Local 28° 30' 51.5124" S 50° 57' 36.702" W

Imóvel: Terreno na Avenida Júlio de Castilhos (entre os números 3800 e 3760), com 10.833 m², matriculado sob o nº 16.571 no Registro de Imóveis de Vacaria. 2. Benfeitorias: Embora a matrícula não mencione, existe uma pequena construção no local em estado de conservação que não impacta o valor da avaliação. 3. Valor Avaliado: R$ 3.050.000,00 (três milhões e cinquenta mil reais), determinado pelo Método Comparativo de Mercado pelo Oficial de Justiça Marlon Pompermayer. 4 Ofício do Registro de Imóveis (12/04/2024) Assunto: Encaminhamento da certidão que comprova a averbação da penhora (AV-11-16.571) sobre o imóvel de Lucidio Vieira Chaves. 5 Custas: Solicitação para incluir R$ 179,20 em emolumentos no cálculo final do processo. 6 Dados da Matrícula nº 16.571 Descrição: Terreno urbano de 10.833 m², confrontando com a Rua Júlio de Castilhos e terras da Rede Ferroviária Federal. 7 Proprietário: Lucidio Vieira Chaves (adquirido em 1982 por 1.900.000,00 cruzeiros).8 Histórico de Gravames: R-7-16.571 (09/03/1998): Penhora de 50% do imóvel em favor do Estado do Rio Grande do Sul.9 AV-10-16.574 (22/03/2024): Penhora em favor do Município de Vacaria referente ao processo nº 5000299-06.2006.8.21.0038.10 AV-11-16.571 (12/04/2024): Penhora em favor do Município de Vacaria referente ao processo nº 5000610-74.2018.8.21.0038, com valor da causa de R$ 6.399,60.11



CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VACARIA — RS.
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CNM:097147.2.0016571-53

MATRÍCULA

Vacaria, 19 de novembro de 198 2

FLS.	MATRÍCULA
1	16571

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído das chácaras vinte e um (21) e parte da vinte (20), sitas no lugar denominado Fazenda Capão da Lagoa, nesta cidade, com a área superficial de dez mil oitocentos e trinta e tres metros quadrados (10.833m2); confrontando: à frente, com a rua Júlio de Castilhos, por onde mede cento e quinze metros (115,00m); aos fundos, divisa com terras da Rede Ferroviária Federal S.A., Tronco Principal Sul, numaex-tensão de noventa e cinco metros (95,00m); de um lado, com terras da chacara número vinte e dois(22) de Octacílio Rech e Irmãos, numaextensão de oitenta e quatro metros (84m); e de outro ladom com uma linha quebrada composta de dois (2) segmentos que, a partir da rua Julio de Castilhos, medem setenta e oito metros e sessenta e cinco centímetros (78,60m) e quarenta metros (40m) com a outra parte da chácara número vinte (20). No quarteirão formado pelas ruas Júlio de Castilhos, Pela Via Ferrea Tronco Principal Sul, e terras rurais.

Execução Fiscal Nº 5000610-74.2018.8.21.0038/RS

Exequente: Município de Vacaria/RS
Executado: Lucídio Vieira de Chaves

Valor da Avaliação: R$3.050.000,00**

Observações de Documentos Processuais: Objeto da Avaliação: Imóvel urbano (matrícula 16.571 do RI de Vacaria/RS) com área de 10.833 m², localizado na Avenida Júlio de Castilhos, em Vacaria/RS. Avaliação Judicial: Em 5 de abril de 2024, o oficial de justiça avaliou o imóvel em R$ 3.050.000,00, utilizando o Método Comparativo de Mercado. Foi observada uma pequena construção no local, que não impacta significativamente o valor da avaliação. Não foram encontrados ocupantes. Situação Registral: O imóvel encontra-se registrado em nome de Lucidio Vieira de Chaves (R-2-16.571). Constam diversas averbações de penhora na matrícula, incluindo a penhora em favor do Município de Vacaria (AV-11-16.571), decorrente da presente execução fiscal. Outros registros de penhora anteriores, vinculados a processos estaduais (ex: 14.325/978), também constam no histórico da matrícula.

11. AIP - Alienação Direta: Em caso de Leilões Desertos, autorizo desde logo a Venda Direta, exclusivamente, pelo Leiloeiro Público (art. 880, do CPC), até sua liquidação, ou durante o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, a contar do encerramento do 2º leilão, pelo preço não considerado vil, conforme art. 891, do CPC.

12. **Publicação**: Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, aqueles interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC, coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município, além dos termos da Penhora, Avaliação e Decisão Judicial, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público.

13. **Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar central de atendimento, prioritariamente, por e-mail contato@trileiloes.com.br, Whatsapp: (48) 9.9690.9090 e Whatsapp: (51) 9.8126.2502**

E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.
Vacaria, 08 de Abril de 2026.

Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br
Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

Dra. ANELISE BOEIRA VARASCHIN MARIANO DA ROCHA, MMa. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública, da Comarca de Vacaria/RS

Atenção e Aviso Legal:
Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.