EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR VENDA DIRETA
PODER JUDICIÁRIO DO RIO GRANDE DO SUL

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob JUCISRS nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pelo Juízo da Vara Judicial da Comarca de Tapera/RS, promoverá a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR (venda direta) do bem abaixo descrito, penhorado nos autos da **Execução de Título Extrajudicial nº 5000244-32.2018.8.21.0136** que **TOSAGRO COMERCIO DE CEREAIS LTDA** move contra **ELTON SEIBEL** e **ESPÓLIO DE ERNA SEIBEL**, na forma e condições que seguem:

DESCRIÇÃO DO LOTE

Descrição 1 - IMÓVEL em Selbach/RS: Uma parte de terras de cultura, com a area superficial de 61. 910m2 (sessenta e um mil, novecentos e dez metros quadrados), situada em Linha Cristal, neste municipio, sem benfeitorias – **Av.3** Confrontações atuais: Ao NORDESTE, por uma linha quebrada, com terras de "xxxxxna" Seibel; ao SUDOESTE, com terras de Valdir Aloísio Maldaner; ao SUDESTE, com terras de Arsenio Roberto Schwaab; e, ao NOROESTE, por uma linha quebrada, com terras de Maria Reynilda.; Tudo conforme Matrícula nº 931 do Registro de Imóveis de Selbach/RS.
ÔNUS: Penhoras/Premonitórias: Av. 6, Av. 7, Av. 8.
OBSERVAÇÕES: Imóvel com terreno dobrado, mecanizável, partes com vegetação nativa, próprio para o cultivo de soja, milho, trigo, entre outros ou pecuária em geral. INCRA sob nº 872.032.003.956-0 (**Av.4**). As informações expostas estão em conformidade com o termo de penhora expedido aos autos (evento 2, OUT - INST PROC2, Página 3) e descrição da matrícula atualizada (em anexo).

AVALIAÇÃO: R$ 965.796,00 (novecentos e sessenta e cinco mil e setecentos e noventa e seis reais), realizado em 22 de abril de 2024 (evento 109).

DAS CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULA

I – DA PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS:

Serão aceitas as propostas apresentadas à Leiloeira de forma presencial, por e-mail (jurídico.corporativo@pestanaleiloes.com.br) e via internet, por meio de acesso identificado ao site www.pestanaleiloes.com.br estando os interessados sujeitos integralmente às condições e pagamento dispostas neste Edital.

O(A) proponente deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes no Edital. Para a oferta da proposta, deverão os interessados enviar a documentação necessária e efetuar cadastro no site da Leiloeira. As propostas oferecidas de forma *on-line* não garantem direitos ao(à) proponente em caso de falhas de sistema ou conexão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

PESTANA®
LEILÕES

II – DO BEM A SER LEILOADO:

O presente Edital destina-se a realização da alienação particular de bem imóvel discriminado acima, o qual será vendido em caráter "*AD-CORPUS*", ficando os interessados cientificados de que as áreas, descrições e confrontações mencionadas são aquelas registradas na matrícula imobiliária do bem. De igual forma, as imagens/fotos divulgadas são meramente ilustrativas, cabendo, portanto, aos interessados realizar visitação prévia do bem imóvel, às suas expensas.

O imóvel será 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 do bem, as condições físicas ou documentais que se encontra, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação, órgãos públicos (municipal, estadual e federal) e condomínio/loteamento, especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental – Área de Preservação Permanente (APP) e/ou Reserva Legal, saneamento, situação enfitêutica (ex.: imóveis foreiros), uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, devendo arcar com as respectivas despesas e regularização. Eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental serão de responsabilidade do arrematante. Não será cabível o desfazimento do negócio em tais hipóteses.

Igualmente, todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel eventualmente ocupado a qualquer título, correrão por conta exclusiva do arrematante.

Por outro lado, considerando a natureza da arrematação em hasta pública, eventuais débitos tributários não serão transferidos ao arrematante, sub-rogando-se no preço do bem, conforme o disposto no parágrafo único do art. 130, do Código Tributário Nacional. Quanto às **demais dívidas *propter-rem*, como por exemplo, condomínio, entre outras, caberá ao interessado verificar previamente a situação de eventuais débitos em aberto antes de ofertar a proposta, os quais serão de responsabilidade do arrematante, caso não haja informação contrária e expressa quanto ao referido débito na descrição do lote.**

III – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

O cônjuge, o companheiro, os descendentes ou os ascendentes do Executado, ou ainda, os coproprietários ou o cônjuge alheio à execução que tenham interesse em exercer o direito de preferência para a arrematação dos bens, nos termos dos art. 843, § 1º e 892 do Código de Processo Civil, deverão contatar a Leiloeira e realizar previamente seu cadastro no site oficial, informando expressamente sua intenção de arrematação. A Leiloeira adotará os procedimentos necessários para assegurar a observância das disposições legais relativas ao direito de preferência, de acordo com o Código de Processo Civil, sendo que as manifestações pelo exercício do direito de preferência deverão ser realizadas até o encerramento do pregão, pelos interessados. Após o encerramento do pregão, a Leiloeira elaborará a Ata e encaminhará os autos ao juízo competente, submetendo o resultado à análise e homologação do efetivo direito de preferência. A Leiloeira fica expressamente isenta de qualquer responsabilidade por eventual não exercício do direito de preferência por parte dos legitimados ou pela ausência de manifestação no prazo estipulado.

IV – DA REALIZAÇÃO DO ATO EXPROPRIATÓRIO:

Os atos expropriatórios observarão as disposições contidas na Subseção II, artigo 880 do Código de Processo Civil, relativamente a ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR (venda direta), pelo

prazo de 90 (noventa) dias, observado o preço mínimo de 50% do valor da avaliação e a comissão da Leiloeira de 6% (seis por cento) sobre o valor do lance, mediante pagamento à vista.

Todos os termos e condições descritos no presente edital, aplicar-se-ão, no que couber, aos atos de expropriação nesta modalidade de alienação direta, conforme determinação judicial exarada no processo em epígrafe (evento 192 e 250).

V – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O arrematante poderá realizar o pagamento da arrematação nas seguintes formas e condições:

À Vista: o arrematante deverá realizar o pagamento em 24h após homologação da alienação pelo Juízo, através de guia judicial, da integralidade do valor do lance, nos termos do artigo 892, caput c/c artigo 901, §1º, do CPC. O pagamento da comissão deverá ser realizado diretamente à Leiloeira, no mesmo prazo.

Parcelado: sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, através de guia judicial, a ser paga no prazo de 24h após homologação da alienação pelo Juízo, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, em periodicidade mensal e sucessiva, vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos, contados da data da homologação da alienação, e corrigidas pelo IPCA, a ser pago mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos que se refere o bem arrematado. Haverá garantia por hipoteca judicial do próprio bem, nos moldes do artigo 895 c/c artigo 901, § 1º, do CPC. **A proposta deve ser apresentada por escrito não inferior ao percentual do valor da avaliação estabelecido como lance mínimo. O pagamento do valor integral da comissão deverá ser realizado diretamente à Leiloeira, no mesmo prazo de 24h após homologação da alienação pelo Juízo.** Demais condições serão de acordo com o art. 895 do Código de Processo Civil.

Comissão: Sobre o valor total do arremate, incorrerá a comissão de 6% (seis por cento) à Leiloeira, a ser paga pelo arrematante à vista, independente da forma de pagamento. O arrematante deverá emitir o boleto bancário disponível no menu “Meus Arremates”, item “Lote/Pagamentos” na Área do Arrematante, no site **www.pestanaleiloes.com.br**. Não serão aceitos pagamentos em dinheiro (espécie), cheque, TED, PIX e depósitos.

A proposta de pagamento do lance à vista prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, na forma estabelecida pelo artigo 895, § 7º do CPC. O lance vencedor, independentemente do valor ou forma de pagamento, será submetido à análise e homologação judicial. O arrematante deverá assinar o respectivo Auto de Arrematação, cujo documento será protocolado no processo acima referido para apreciação do Magistrado.

Sobrevindo o inadimplemento de qualquer parcela, haverá a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se ao exequente a opção entre a resolução da arrematação (culminando na perda da entrada/pagamento à vista) ou execução do valor devido (culminando no vencimento antecipado das parcelas), na forma do artigo 895, §§ 4º e 5º do CPC.

VI – DA FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO, DOS ENCARGOS E DA IMISSÃO NA POSSE

Assinado o Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses previstas no art. 903, §§ 1º a 5º, do Código de Processo Civil.

Observados os prazos e as decisões do Juízo, a Carta de Arrematação e o Mandado de Imissão na Posse serão expedidos após o depósito do preço ou a prestação das garantias cabíveis, o pagamento da comissão da Leiloeira e das demais despesas da execução, conforme os arts. 901, § 1º, e 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

A Carta de Arrematação indicará os ônus ou gravames existentes. Eventuais baixas ou cancelamentos serão realizados nos limites da determinação judicial, cabendo ao arrematante requerer os atos registrais cabíveis e pagar os respectivos emolumentos. Será de responsabilidade do arrematante promover as diligências necessárias para o levantamento dos gravames constantes na matrícula do imóvel, bem como das restrições judiciais, administrativas e financeiras, e a desvinculação dos débitos ativos junto aos órgãos responsáveis, quando aplicável.

Correrão por conta do arrematante as despesas necessárias à transmissão e ao registro da arrematação, inclusive ITBI, registro da Carta de Arrematação e emolumentos, além de foro, laudêmio, taxas (inclusive de uso – loteamento fechado); alvarás; certidões; emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental, e demais despesas que forem aplicáveis ao imóvel.

A partir da homologação da arrematação, caberá ao arrematante o pagamento dos tributos, encargos e despesas de qualquer natureza, ainda que a imissão na posse ocorra depois.

Caberá ao arrematante acompanhar o andamento dos autos e adotar as providências necessárias perante o Juízo para requerer a expedição da Carta de Arrematação e do Mandado de Imissão na Posse, bem como acompanhar o cumprimento deste.

VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

O arremate é irretratável e irrevogável, não sendo possível a desistência pelo arrematante ou cancelamento da arrematação pela Leiloeira, salvo nas hipóteses previstas em lei, inclusive se o arrematante comprovar, no prazo legal, a existência de ônus ou gravame não informado neste Edital.

Na eventualidade de suspensão dos atos expropriatórios por qualquer natureza, desistência, acordo ou remição da dívida após publicação do edital e antes da realização do ato, será devida a comissão à Leiloeira no mesmo percentual fixado, cuja responsabilidade do pagamento será designada pelo Juiz da causa, observando-se o princípio da causalidade. As despesas realizadas para a efetivação da alienação por iniciativa particular, bem como com a remoção, guarda e conservação do bem deverão ser ressarcidas pelo Exequente ou com o produto da arrematação, desde que devidamente comprovados.

Os interessados, ao aceitarem participar e ofertando propostas, restam cientes das condições exigidas no presente Edital, não podendo, em qualquer hipótese, alegar desconhecimento. Situações omissas no presente Edital serão submetidas à apreciação do Juízo competente. Os interessados, ainda, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à homologação, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. A arrematação poderá não ser homologada, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza, sendo, em qualquer caso de invalidade da arrematação, devolvidos os valores efetivamente pagos pelo adquirente.

A Leiloeira não se responsabiliza pela dilação dos prazos para os atos judiciais, os quais poderão variar conforme suspensão dos prazos, fechamento dos fóruns, restrições de atendimento, recessos, férias forenses e outros.

Por meio deste Edital ficam os interessados, quais sejam, o executado e seu respectivo cônjuge, o coproprietário de bem indivisível (do qual tenha sido penhorada fração ideal), 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 (quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais), o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso (quando a penhora recair sobre tais direitos reais), o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada (quando a penhora recair sobre bens com tais gravames), o promitente comprador ou o promitente vendedor (quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda, ou direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda, ambas registradas), a União, o Estado e o Município (no caso de alienação de bem tombado), **intimados a respeito da alienação por iniciativa particular**, em conformidade com o artigo 889 do CPC, caso não o seja(m) por qualquer outro meio legal.

Dúvidas ou demais informações poderão ser tratadas com a Leiloeira Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS 168/00, através do telefone (51) 3535.1000 ou *site* www.pestanaleiloes.com.br.