

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

1ª e 2ª praça, com intimação de alienação judicial — arts. 879 a 903 do CPC (Lei nº 13.105/2015)

Resumo do leilão

Processo	5019350-05.2020.8.21.0008
Vara / Comarca	2ª Vara Cível da Comarca de Canoas
Juiz(a)	Lucia Rechden Lobato
Partes	SUPERGASBRAS ENERGIA LTDA x ROMEU JOSE BETTENBENDER
Leiloeiro	José Fernando de Quina — Leiloeiro Oficial — JUCERGS 220/2007 JUCESC AARC 506 JUCEPAR 23-380L
1ª praça	30/09/2026, encerrando às 10h
2ª praça	07/10/2026, encerrando às 10h (abre automaticamente se a 1ª praça não tiver arrematação)
Modalidade	Exclusivamente eletrônica — leilão judicial on-line, pelo site www.qleilao.lel.br
Lance inicial 1ª praça	valor de avaliação de cada lote
Lance inicial 2ª praça	50% do valor de avaliação (mínimo legal: 50%)
Forma de pagamento	à vista ou parcelado — ver item 5, "Como pagar"
Bem(ns) / lote(s)	ver descrição completa no item 15, ao final deste edital
Leilão presencial	Não haverá sessão presencial — leilão exclusivamente eletrônico, pelo site www.qleilao.lel.br
Site do leilão	www.qleilao.lel.br
Contato	(51) 982828082 qleilao@qleilao.com.br

1. O que é este edital

O juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Canoas determinou a venda em leilão público dos bens descritos no item 15, nos autos do processo 5019350-05.2020.8.21.0008, para pagamento da dívida em execução. Fica nomeado leiloeiro público José Fernando de Quina, Leiloeiro Oficial (JUCERGS 220/2007 | JUCESC AARC 506 | JUCEPAR 23-380L). Este documento também serve como intimação de todos os interessados sobre a venda — ver item 11.

2. Como funciona o leilão: 1ª e 2ª praça

Na 1ª praça, os bens não podem ser vendidos por valor abaixo da avaliação.

Se um bem não for arrematado na 1ª praça por valor igual ou superior à avaliação, ele vai automaticamente para a 2ª praça, na data indicada no resumo. Na 2ª praça já são aceitos lances abaixo da avaliação — exceto "preço vil", ou seja, lance inferior a 50% do valor de avaliação, que não pode ser aceito (art. 891, parágrafo único, do CPC).

Assim que todos os lotes de um leilão forem arrematados, as praças seguintes daquele leilão são automaticamente canceladas.

Se o expediente forense for suspenso em alguma das datas marcadas, o ato passa automaticamente para o primeiro dia útil seguinte, no mesmo horário, mantendo-se as demais datas (art. 887, §2º, do CPC). A publicação do edital consta também no site do leiloeiro.

3. Como participar

Cadastro

Para participar do leilão eletrônico é preciso se cadastrar antes no site do leiloeiro (www.qleilao.leil.br), com login e senha, seguindo as normas do DREI. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos que fornecer no cadastro, respondendo civil e criminalmente por dados incorretos. Ao se cadastrar, o licitante aceita todas as condições deste edital. Os lances são irrevogáveis — não há direito de arrependimento (art. 13, parágrafo único, e art. 32 da Resolução CNJ nº 236/2016).

Prazos de inscrição

- On-line: cadastro com pelo menos 24h de antecedência no site do leiloeiro.

4. Como os lances funcionam

Os lances podem ser dados desde a abertura do leilão no site até o encerramento. A partir do horário marcado, começa uma contagem regressiva de até 180 segundos; cada novo lance reinicia a contagem. O leilão encerra quando a contagem chega a zero sem novo lance. Em leilões com muitos lotes, essa contagem pode ser reduzida para até 15 segundos, para viabilizar o encerramento no mesmo dia.

O primeiro lance de cada praça precisa respeitar o valor mínimo daquela praça. Os lances seguintes devem superar o lance anterior, respeitado o incremento mínimo definido no sistema. Vence quem oferecer o maior lance, observadas essas regras.

Atenção: a partir do momento em que alguém oferecer um lance para pagamento "à vista", só serão aceitos novos lances também "à vista" — mesmo que o lance "a prazo" fosse maior.

Os atos eletrônicos dependem do funcionamento do sistema e da internet; o Poder Judiciário e o leiloeiro não respondem por instabilidades técnicas.

5. Como pagar

a) Pagamento à vista

O arrematante tem até 1 dia útil, contado da arrematação, para pagar o valor integral por guia judicial. Alternativa: pagar um sinal/caução de 30% em até 1 dia útil e o restante em até 15 dias corridos.

Se o prazo não for cumprido (pagamento integral ou sinal), a arrematação é automaticamente desfeita, o bem volta a leilão, o arrematante fica impedido de participar do novo leilão e paga multa de 30% do valor da arrematação, além das despesas do novo leilão. Se o sinal for pago mas faltar o restante em até 15 dias, o sinal é perdido e as mesmas consequências se aplicam (art. 903, §1º, c/c art. 897 do CPC).

Quando o arrematante pode desistir sem multa

Em três situações, o arrematante pode desistir da arrematação com direito à devolução do que já pagou, sem multa (art. 903, §5º, do CPC): (I) provar, em até 10 dias, a existência de ônus real não mencionado neste edital; (II) o executado alegar, antes de expedida a carta de arrematação, alguma das situações do item "Como funciona o leilão" que invalidam ou desfazem a venda (por exemplo, preço vil); (III) ser citado para responder a ação própria que questione a arrematação e apresentar a desistência dentro do prazo dessa resposta.

b) Pagamento parcelado (quando permitido pelo juízo para o lote)

Parcelamento na Compra de Bens em Leilão (Art. 895 do CPC)

Oferta de pagamento à vista de pelo menos **25% do valor do lance**, com o restante podendo ser parcelado em até **30 meses**

c) Massa falida

Não são aceitas vendas por proposta em leilões de bens de massa falida — só por lance (art. 142, II, da Lei nº 11.101/2005, revogado pela Lei nº 14.112/2020) — nem créditos de massa falida como lance ou pagamento.

d) Arrematação com créditos do próprio processo

O exequente pode usar os créditos que já tem no processo para pagar o lance, em vez de dinheiro, respeitadas as condições do art. 892, §§1º a 3º, do CPC.

e) Propostas por escrito, em condições diferentes deste edital (quando o juízo permitir)

A qualquer momento, mesmo antes do leilão, o interessado pode apresentar ao leiloeiro uma oferta por escrito com valor e/ou forma de pagamento diferentes dos previstos neste edital, informando nome e qualificação do proponente (e do cônjuge, se houver), o lote, o valor e a forma de pagamento propostos. A proposta é levada ao juízo para decisão e não suspende o leilão. Se for aceita e o proponente não cumprir o que ofereceu, paga a mesma multa e a mesma comissão de uma desistência de arrematação (ver acima e o item 6).

6. Comissão do leiloeiro

Cabe ao arrematante pagar a comissão do leiloeiro, que não está incluída no valor do lance: 10% do valor da arrematação; 2% do valor da venda em caso de adjudicação, pago pelo adjudicante; ou 2% da avaliação em caso de remição, pago pelo remitente.

Se o arrematante desistir da compra sem justa causa, aplica-se a multa prevista neste edital sobre o valor da arrematação (ver item 5), e ele fica impedido de participar de novo leilão do mesmo bem (art. 897 do CPC). Já se a arrematação for desfeita sem culpa do arrematante — por exemplo, por embargos ou outra medida que a anule —, a comissão pode ser reduzida (padrão: para 2% do valor da arrematação), devolvendo-se a diferença se o valor cheio já tiver sido pago. Se o desfazimento ocorrer por culpa exclusiva do leiloeiro, a comissão é devolvida integralmente.

7. Direito de preferência

Quando a lei garantir direito de preferência a alguém, ele deve ser exercido em igualdade de condições com os demais interessados. Cabe ao titular do direito acompanhar o leilão e manifestá-lo, igualando o maior lance recebido (ou o lance inicial, se não houver interessados), até a assinatura do auto de arrematação ou a homologação do leilão — sob pena de perda do direito — pagando o preço e a comissão do leiloeiro. A análise do direito de preferência cabe ao juízo, não ao leiloeiro.

8. Dívidas, ônus e impostos do bem

A arrematação é considerada aquisição originária: o bem é entregue livre de ônus e dívidas até a data da carta de arrematação ou do mandado de entrega, inclusive dívidas propter rem (art. 886 do CPC). Eventuais dívidas mencionadas neste edital são meramente informativas e não obrigam o arrematante a assumi-las.

Restrições de uso do bem (por exemplo, ambientais ou construtivas) não se confundem com ônus e continuam valendo após o leilão. Créditos tributários seguem o art. 130, parágrafo único, do CTN, e créditos condominiais seguem o art. 908, §1º, do CPC — em ambos os casos, cabe ao credor (Fazenda Pública ou condomínio) habilitar seu crédito nos autos. O arrematante arca com os tributos e taxas da transferência (ITBI, ICMS, IRPF/IRPJ, taxas de transferência, entre outros).

Em arrematação de veículo: eventuais débitos com fato gerador anterior ao leilão e bloqueios existentes são cancelados/desvinculados após a arrematação, mas a efetivação depende dos trâmites dos órgãos de trânsito — o Judiciário e o leiloeiro não respondem pelos prazos desses órgãos. Na adjudicação, ao contrário da arrematação, os ônus e débitos do bem permanecem, salvo decisão judicial em sentido contrário.

9. Condições gerais da venda

- O bem é vendido no estado de conservação e funcionamento em que se encontra, sem qualquer garantia.

- Cabe ao interessado analisar o laudo de avaliação e vistoriar o bem antes do leilão — reclamações após o leilão não são aceitas, mesmo que haja diferença entre o descrito no edital e o encontrado no local.
- O leiloeiro pode atualizar o valor de avaliação na data do leilão.
- O leiloeiro pode, a seu critério, reunir lotes em um só (art. 893 do CPC) ou separar bens em lotes diferentes dos previstos neste edital, quando isso facilitar a venda.
- Para imóveis, a venda é "ad corpus": medidas e confrontações são meramente enunciativas, extraídas dos registros e do laudo de avaliação — não cabe reclamação posterior sobre área, confrontações ou edificações; vistorie antes de dar lance.
- Se o imóvel for tombado ou estiver sujeito a restrição de preservação (UIP), o arrematante deve observar a legislação de preservação aplicável, inclusive quanto à conservação do bem.
- Vaga de garagem vendida como unidade autônoma segue o art. 1.331, §1º, do Código Civil — consulte a convenção do condomínio antes de dar lance.
- Bens móveis, inclusive veículos, podem não ter chaves — providenciar novas é responsabilidade do arrematante.

10. Retirada do bem

O arrematante tem até 10 dias corridos após a expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega para retirar o bem, mediante agendamento prévio — sob pena de perdimento do bem em favor do leiloeiro, para cobrir os custos de armazenagem. Os custos de desmontagem, retirada e transporte correm por conta do arrematante, assim como as custas de expedição da carta ou do mandado, recolhidas diretamente à Vara do processo, e as despesas com os atos preparatórios do leilão, pagas ao leiloeiro.

Para veículos e mercadorias, o agendamento de retirada é feito diretamente com o armazém responsável, que pode exigir cadastro prévio e cobrar por estacionamento, uso de empilhadeira ou carregamento. O arrematante pode precisar de serviços como mecânica, borracharia, chaveiro ou guincho. Como os veículos ficam armazenados por tempo prolongado, muitos estão com o licenciamento vencido — é proibido circular com o veículo até que a transferência para o nome do arrematante seja concluída.

11. Quem está sendo intimado

Ficam intimados, pela publicação deste edital (art. 889 do CPC), a parte executada e seus representantes legais, os coproprietários, os credores hipotecários, pignoratícios, anticréticos ou fiduciários, os arrendatários rurais, os respectivos cônjuges (quando casados) e demais terceiros interessados, sobre a realização deste leilão — dia, hora e local.

12. Prazos para contestar

- **Impugnar o edital:** até 5 dias corridos após a publicação no Diário Eletrônico ou no site do leiloeiro (o que ocorrer primeiro), sob pena de perda do direito.
- **Impugnar a arrematação (processos de falência):** conforme o art. 143 e parágrafos da Lei nº 11.101/2005, em até 48h da juntada do auto de arrematação aos autos. Havendo mais de uma impugnação baseada no valor de venda, prevalece a de maior valor; toda impugnação baseada em valor precisa vir acompanhada de oferta firme por valor superior e de caução de 10% do valor ofertado.
- Para se manifestar nos autos, tanto o arrematante quanto o impugnante precisam constituir advogado — inclusive nas hipóteses de desistência do art. 903, §5º, do CPC (ver item 5).

13. Se o leilão não tiver arrematante

Fica autorizada a venda direta do bem pelo leiloeiro, pelas mesmas regras e pelo preço mínimo já fixados neste edital, pelo prazo de 30 dias. Nesse período, o leiloeiro recebe propostas por escrito nos moldes do item 5.e ("Propostas por escrito"), respeitando o lance mínimo deste edital, e as leva ao juízo para decisão. Se a venda pelo preço mínimo não se concretizar, propostas por valor inferior deverão ser submetidas à apreciação judicial por mais 30 dias.

14. Informações e contato

Visitação dos bens mediante contato e agendamento prévio com o leiloeiro — não é permitida visita sem acompanhamento ou sem agendamento. O local de armazenamento pode mudar por razões logísticas, sem aviso prévio; consulte o leiloeiro antes do leilão.

- Site: www.qleilao.lel.br
- Telefone: (51) 3466-4006
- E-mail: qleilao@qleilao.com.br
- Endereço para retirada/visitação: Rua Frederico Mentz, 1050, bairro Navegantes, Porto Alegre/RS

15. Descrição do(s) bem(ns)

--

Lote Único

Fração ideal de 16.803,00 m² (dezesesseis mil, oitocentos e três metros quadrados) de terras, integrante do imóvel objeto da matrícula nº 33.205 do Registro de Imóveis da Comarca de Montenegro/RS (CNM 10023.2.0033205-18), correspondente ao registro R.6-33.205.

Descrição do imóvel-mãe, conforme R.1-33.205: área de terras com superfície de 160.638,34 m², situada no lugar denominado Maratá, no município de Maratá/RS, zona rural, contendo uma casa de madeira, uma casa de material, galpão e demais benfeitorias, com as seguintes confrontações: a LESTE, com Evário Führ, Edo Holdefer e João Pletsch; a OESTE, com Erni José Kerber; ao NORTE, com a Estrada Maratá-Brochier, que separa a propriedade de Ricardo Büttenbender; e ao SUL, com Luiz Führ. Cadastro Rural-INCRA nº 852.163.003.298-8.

Localização da fração penhorada, conforme mandado de avaliação: Rodovia RST 411, s/n, Centro, Maratá/RS, CEP 95793-000 — coordenadas **29°32'43.3"S 51°34'00.3"W**. Origem da fração: pelo R.6-33.205 (25/07/2000), área de 30.319,17 m² foi doada a Marli Kirsten Büttenbender, casada com Romeu José Büttenbender (nome retificado pela AV.8-33.205); pelo R.11-33.205 (15/05/2013), o casal alienou 13.516,17 m² dessa área a Ido Kirsten, remanescendo em nome do casal a fração ora penhorada de 16.803,00 m².

Ônus, penhoras ou indisponibilidades constantes na matrícula: AV.20-33.205 (14/11/2023): indisponibilidade de bens de Romeu José Bettenbender sobre a área de 16.803,00 m² (R.6-33.205). R.21-33.205 (25/01/2024): penhora em favor de Supergasbras Energia LTDA sobre a mesma área de 16.803,00 m² (R.6-33.205), referente a este processo nº 5019350-05.2020.8.21.0008/RS, com valor registral de R\$ 13.221,13. Consta ainda, já cancelado e sem efeito atual, o R.7-33.205 (penhora referente ao processo nº 008/1.05.0027814-6), cancelado pela AV.19-33.205.

Valor de avaliação: **R\$ 84.000,00**

Lance inicial na 1ª praça: valor de avaliação

Lance inicial na 2ª praça: **50% — R\$ 42.000,00**

Despesas de atos preparatórios (por conta do arrematante): orçadas em [R\$ 1.800,00], não sendo devidas em caso de arrematação em primeira praça

Observações: o auto de avaliação (04/07/2025) e os demais documentos constantes dos autos não detalham o estado de conservação, ocupação, benfeitorias ou eventuais irregularidades da fração penhorada, limitando-se a fixar o valor de R\$ 84.000,00. Diante da escassez de informações no laudo judicial, transfere-se ao arrematante a inteira responsabilidade por vistoriar e atestar a real situação do bem antes de ofertar lance. O bem é vendido no estado em que se encontra, sem qualquer garantia, e a venda é “ad corpus” — medidas, área e confrontações são meramente enunciativas, extraídas dos registros e do laudo de avaliação.

Local de armazenamento: Não aplicável — bem imóvel. Visitação mediante contato e agendamento prévio com o leiloeiro.

As fotos do laudo, do material publicitário e do site são meramente ilustrativas — vistorie o bem antes do leilão.

Lucia Rechden Lobato

Juíza de Direito