EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS, COM INTIMAÇÃO DE ORION – ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA E TODAS AS PARTES RELACIONADAS NO ITEM "DAS INTIMAÇÕES" AO FINAL DESTE.

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito do 2º Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo/RS, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem possa interessar, que no processo abaixo será realizado leilão público **ONLINE** pelo Leiloeiro Oficial **ERNI CARLÔS ORO,** inscrito na JUCISRS sob o nº 179/03, de acordo com as regras a seguir discriminadas:

Processo nº 5008951-38.2021.8.21.0021

AÇÃO DE COBRANÇA
Fase de Cumprimento de Sentença
(Processo digitalizado nº 021/1.05.0186877-6)

Exequentes: CARLOS ALCEU MACHADO; FÁBIO HENRIQUE DA SILVA CORNÉLIO.

Executada: ORION – ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ nº 90.499.708/0001-21, por seus procuradores.

1º LEILÃO: 10/02/2027, com encerramento do primeiro lote previsto para as 15:00 Horas – **Lances Iniciais:** correspondentes ao valor da avaliação, qual seja, R$ 6.194.818,99 (seis milhões, cento e noventa e quatro mil, oitocentos e dezoito reais e noventa e nove centavos), não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO: 15/02/2027, com encerramento do primeiro lote previsto para as 15:00 Horas – **Lances Iniciais:** correspondentes ao percentual de 50% da avaliação, qual seja, R$ 3.097.409,50 (três milhões, noventa e sete mil, quatrocentos e nove reais e cinquenta centavos).

LOCAL DOS LEILÕES: Portal Oro Leilões – www.oroleiloes.lel.br.

DESCRIÇÃO DO BEM:

A FRAÇÃO IDEAL DE 4.869,41M² (QUATRO MIL, OITOCENTOS E SESSENTA E NOVE METROS E QUARENTA E UM DECÍMETROS QUADRADOS), CORRESPONDENTE A 89 (OITENTA E NOVE) UNIDADES AUTÔNOMAS LOCALIZADAS NO PRIMEIRO, SEGUNDO, TERCEIRO E QUARTO PAVIMENTOS, COMPREENDIDAS AS ÁREAS E DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM, REPRESENTADAS PELO CONJUNTO COMERCIAL, DO SEGUINTE IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído por um lote que tem a área superficial total de 1.553,40m², sem benfeitorias, situado nesta cidade, na rua Coronel Chicuta, lado ímpar, esquina com rua Independência, lado par, encravado no quarteirão formado por estas e mais as ruas General Osório e 7 de Setembro, confrontando e medindo: ao NORTE, com a rua Independência, onde mede 47,75m; ao SUL, com terreno de Dirceu Antônio Brusco, onde mede

47,00m; ao LESTE, com a rua Coronel Chicuta, onde mede 32,70m; e, ao OESTE, partindo da rua Independência, na distância de 47,75m da esquina com a rua Coronel Chicuta, segue para o sul, medindo 22,00m, deste ponto segue para leste, medindo 0,75m, e, deste ponto segue novamente para sul, medindo 10,70m, onde encontra a divisa sul, dividindo sempre com terreno de Ondina Marques Daudt. **Matrícula nº 67.645 do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS**. OBSERVAÇÃO: Sobre o imóvel existe edificado o condomínio Golden Center, de natureza mista (comercial e residencial) (incorporado na matrícula, conforme R.1 e Av.27 – 67.645), *localizado na Rua Coronel Chicuta esquina com a Rua Independência, nº 525, Centro, na cidade de Passo Fundo/RS, CEP 99010-051.*

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL: R$ 6.194.818,99 (seis milhões, cento e noventa e quatro mil, oitocentos e dezoito reais e noventa e nove centavos), em 27 de outubro de 2026, conforme despacho de Evento 285, DESPADEC1.

ÔNUS: 1) Penhora em favor de Sandra Mara Cornélio da Silva (R.9 – 67.645); **2)** Penhora em favor de Condomínio Residencial Veneza (R.11 – 67.645); **3)** Penhora em favor de Aury Alarcony (R.12 – 67.645); **4)** Indisponibilidade em favor de União – Fazenda Nacional (Av.13; Av.14 – 67.645); **5)** Penhora em favor de Lucimar Oliveira Cornelio (R.15 – 67.645); **6)** Hipoteca em favor de Vitor Hugo Watter Cornélio e Sandra Mara Cornélio da Silva (R.18 – 67.645); **7)** Penhora em favor de União – Fazenda Nacional (Av.21 – 67.645); **8)** Penhora em favor de Dirceu João Detoni (Av.22 – 67.645); **9)** Penhora em favor de Secco Construção e Incorporação Ltda (Av.23 – 67.645); **10)** Averbação de Processo Judicial em favor de Ivo Rodrigues Gonçalves (Av.25 – 67.645); **11)** Penhora em favor de Carlos Alceu Cornélio e outro (Av.26 – 67.645); **12)** Penhora em favor de Ivo Rodrigues Gonçalves (Av.34 – 67.645). **Obs.**: a) Ônus cadastrados até 03 de novembro de 2026; b) **o arrematante/comprador receberá o bem livre e desembaraçado de qualquer ônus, de acordo com o item 1 da cláusula DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS deste edital.**

INFORMAÇÃO COMPLEMENTAR: 1) Todas as informações estão em conformidade com a descrição da matrícula atualizada (anexo), termo de penhora (Evento 19, TERMOPENH1), laudo de avaliação (Evento 231, LAUDO3) e despachos judiciais (Eventos 207, 236 e 285), estando ditos documentos juntados aos autos; **2)** O imóvel foi avaliado em R$ 6.643.223,17 (seis milhões, seiscentos e quarenta e três mil, duzentos e vinte e três reais e dezessete centavos), em 24 de julho de 2023, conforme laudo de avaliação de Evento 231, LAUDO3, contudo, com a exclusão das 6 salas comerciais (114, nº 115, nº 318, nº 319, nº 326) resguardadas pela decisão judicial proferida nos Embargos de Terceiro nº 5036939-58.2026.8.21.0021, cuja área privativa e comum totaliza 352,46m², readequou-se o valor da avaliação sobre a fração remanescente de 89 salas comerciais, perfazendo 4.869,41 m², para R$ 6.194.818,99 (seis milhões, cento e noventa e quatro mil, oitocentos e dezoito reais e noventa e nove centavos); **3)** A matrícula do imóvel possui o Código Nacional de Matrícula – CNM nº 099309.2.0067645-77 (Av.33 – 67.645); **4)** Convenção de Condomínio registrada sob nº 63.839, Lº 3-Auxiliar, do Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS (Av.29; Av.36 – 67.645); **5)** Existe Instituição de Condomínio com Especificação Parcial averbada no R.31 – 67.645, que abrange unidades autônomas não contempladas pela fração ideal penhorada no presente feito e objeto do presente Edital de Leilões; **5)** Conforme laudo de avaliação de Evento 231, LAUDO3, o bem é composto por salas comerciais inacabadas, distribuídas nos quatro primeiros pavimentos da edificação, sendo: a) Primeiro pavimento: possui piso em concreto bruto (sem revestimento), paredes em alvenaria, sendo parte à vista e parte salpicada, forro em laje composta por vigotas e tavelas à vista (sem acabamento), e sem esquadrias; b) Segundo pavimento: possui piso em concreto bruto (sem revestimento), paredes em alvenaria, sendo parte à vista e parte salpicada, forro em laje composta por vigotas e tavelas à vista (sem acabamento), e sem esquadrias; c) Terceiro pavimento: possui piso em concreto bruto (sem revestimento), paredes em alvenaria, sendo parte à vista e parte salpicada, forro em laje

composta por vigotas e tavelas à vista (sem acabamento), e sem esquadrias; d) Quarto pavimento: possui piso em concreto bruto (sem revestimento), paredes em alvenaria, sendo parte à vista, parte salpicada e parte inacabada, forro em laje nervurada à vista (sem acabamento), e sem esquadrias; e) Escada interna de acesso aos pavimentos, executada em estrutura de concreto armado, piso em concreto (sem revestimento) e contendo corrimãos metálicos; **6)** A parte residencial não abrangida na penhora do presente feito, foi transferida em favor de Secco – Construção e Incorporação Ltda (R.7 – 67.645); **7)** Outra fração do imóvel de propriedade de coproprietário que não corresponde à fração penhorada no presente feito, possui Restrição Judicial em favor de Edifício Dr. Paulo Secco (Av.37 – 67.645); **8)** Conforme decisão de Evento 236, DESPADEC1, adverte-se que as preferências legais serão dirimidas no concurso de credores após a eventual alienação do objeto do presente edital; **9)** Conforme decisão de Evento 285, DESPADEC1, em razão da concessão de tutela de urgência nos Embargos de Terceiro nº 5036939-58.2026.8.21.0021, houve a suspensão sobre as salas comerciais nº 114, nº 115, nº 318, nº 319, nº 326 e nº 327 do Edifício Golden Center, cuja área privativa e comum totaliza 352,46m², motivo pelo qual as mesmas não compõe o objeto dos atos expropriatórios, que é composto por 89 salas comerciais, perfazendo a área de 4.869,41 m².

DA PARTICIPAÇÃO NOS LEILÕES:

1. Os interessados em participar dos atos expropriatórios deverão efetuar prévio cadastro no site do leiloeiro (www.oroleiloes.lel.br), com pelo menos 24 horas úteis de antecedência, preenchendo os dados solicitados e fazendo o *upload* dos seguintes documentos: **Pessoa Física -** Documento de Identificação (Carteira de Identidade ou CNH); Comprovante de Situação Cadastral no CPF; Comprovante de Endereço; Certidão de Casamento ou Declaração de União Estável (se casado ou convivente em união estável for); Declaração de Adesão devidamente preenchida e assinada. **Pessoa Jurídica** - Documento de Identificação do representante legal da empresa (Carteira de Identidade ou CNH); Contrato Social com a última alteração ou Requerimento de Empresário; Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CNPJ; Comprovante de Endereço da empresa; Declaração de Adesão devidamente preenchida e assinada pelo representante legal da empresa.
2. Em complementação aos documentos exigidos no item anterior, os participantes dos leilões na forma online deverão observar os termos previstos no Contrato de Adesão para Uso de Sistema de Leilões Online registrado no Livro "B" número 412, às folhas 206, sob número de ordem 52.254 no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Erechim/RS e pelos Termos de Uso registrados no Livro "B" número 377, às folhas 290, sob número de ordem 48.811 no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Erechim/RS, os quais se encontram publicados no site do leiloeiro (www.oroleiloes.lel.br).
3. É expressamente proibida a apresentação de lances à vista ou propostas parceladas em nome de terceiros na modalidade online, ainda que exista procuração para tal finalidade.

DAS CONDIÇÕES:

1. Os atos expropriatórios observarão aos regramentos dispostos nos artigos 879 e seguintes do CPC.
2. A avaliação do bem poderá ser atualizada por ocasião da realização dos leilões.
3. Havendo interesse no exercício de preferência, devidamente comprovado documentalmente, fulcro nos arts. art. 92, §3º, da Lei nº 4.504/64 e art. 892, § 2 da Lei 13105/15, será necessário prévio requerimento de habilitação junto ao leiloeiro.
4. A comissão devida ao leiloeiro de seis por cento será calculada sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, sendo que deverá ser paga à vista pelo arrematante através de depósito ou transferência em conta indicada ou por meio de PIX ao leiloeiro.
5. Em caso de homologação de qualquer espécie de acordo e/ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista no item anterior, bem como na hipótese de qualquer acordo e/ou remição que acarrete a suspensão dos leilões agendados após o recebimento de lance (alienação) na plataforma online, a qual será calculada sobre o valor do maior lance registrado no portal da Öro Leilões, a título de retribuição pelo trabalho desempenhado.
6. Na hipótese de adjudicação do bem após a entrega e publicação do edital no portal do leiloeiro que acarrete a suspensão dos atos expropriatórios autorizados, seja antes ou após a realização do leilão ou venda judicial direta, a comissão do leiloeiro prevista no item 4 no percentual de seis por cento permanece igualmente devida pelo adjudicante.
7. Eventual pedido de suspensão dos atos de alienação formulado por qualquer parte ou interessado deverá ser obrigatoriamente instruído com o comprovante de pagamento das despesas relativas ao cancelamento dos pregões, bem como da respectiva comissão/retribuição/indenização arbitrada, sob pena de não conhecimento do pedido.

8. O Poder Judiciário se reserva o direito de adiar, revogar ou anular a arrematação caso seja constatada alguma irregularidade, sem que do seu ato assista aos arrematantes direito a qualquer indenização.
9. A participação nos leilões implica no conhecimento e plena aceitação, por parte dos interessados, das exigências e condições estabelecidas no presente edital, não podendo em qualquer momento alegar desconhecimento dos mesmos. A participação na modalidade online implica de forma complementar no prévio conhecimento dos Termos de Uso publicados no portal do leiloeiro e na concordância com os termos do Contrato de Adesão para Uso do Sistema de Leilões Online disponibilizado durante o processo de cadastramento. Eventuais casos omissos serão submetidos à apreciação do respectivo juízo competente.
10. Após a assinatura do Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme preceitua o Art. 903 do CPC. Por se tratar de arrematante online, sua assinatura será dispensada e substituída pela do leiloeiro, conforme autorizado pelo interessado no contrato de adesão celebrado.

DOS LEILÕES ONLINE E DAS OFERTAS

1. Serão recebidos lances à vista e propostas parceladas, observadas as condições deste edital. Os lances à vista serão registrados pelo usuário em um banco de dados alheio ao das propostas parceladas. Para tanto, deverá o interessado acessar o lote de interesse no site do leiloeiro (www.oroleiloes.lel.br), clicar no botão de cor cinza “Dê seu lance”, que se encontra no lado direito da tela, e escolher enviar lance à vista ou proposta parcelada.
2. Cada item/lote estará disponível para o recebimento de ofertas antecipadas a partir de sua disponibilização na plataforma www.oroleiloes.lel.br. No primeiro leilão, serão admitidos lances e propostas a partir dos valores correspondentes às respectivas avaliações. Não havendo licitantes, o sistema será reaberto após o encerramento da primeira hasta, para o recebimento de ofertas em segunda hasta, na qual serão observados os valores mínimos correspondentes a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.
3. Eventuais lances à vista cadastrados na Plataforma de Leilões serão irretratáveis e utilizados como marco inicial para novas ofertas, sendo vencedor sempre o de maior valor. De igual forma, as propostas parceladas ofertadas no banco de dados destinado para esta modalidade, também são irretratáveis, sendo que propostas em menor prazo de parcelamento prevalecerão sobre as de prazo mais dilatado, em igualdade de valores ofertados.
4. Os interessados deverão ofertar propostas parceladas impreterivelmente até as 15h, horário a partir do qual não serão mais aceitas propostas nessa modalidade. Após este horário, poderão ser ofertados somente lances à vista, respeitando o limite de encerramento de cada lote, evitando a disputa de ofertas nas modalidades à vista e parcelada após às 15h, conforme disposição do art. 895, I e II, do CPC e, tendo em vista que lances à vista possuem preferência sobre propostas parceladas.
5. Considerando que cada item/lote estará disponível para o recebimento prévio de ofertas assim que disponibilizado na plataforma www.oroleiloes.lel.br, bem como que propostas parceladas serão recebidas exclusivamente até as 15h, conforme previsto no item anterior e disposição contida no art. 895, I e II, do CPC,
o encerramento dos lotes terá início previsto para as 15h e ocorrerá de forma sequencial e escalonada, um a um, quando for o caso, com intervalo programado de 2 (dois) minutos entre os lotes, observada a ordem estabelecida na plataforma. Assim, a título exemplificativo, o primeiro lote terá encerramento previsto para as 15h, o segundo para as 15h02min, o terceiro para as 15h04min e assim sucessivamente, até o último lote ofertado. Os horários indicados são previsões de encerramento e poderão ser alterados em razão das prorrogações previstas na cláusula seguinte.
6. O recebimento de lance à vista nos últimos 3 (três) minutos anteriores ao horário previsto para o encerramento de determinado lote acarretará a prorrogação automática de seu encerramento por mais 3 (três) minutos, contados do horário em que terminaria o prazo então vigente. A prorrogação poderá ocorrer sucessivamente, sempre que houver novo lance à vista dentro dos últimos 3 (três) minutos do prazo em curso, a fim de permitir a participação dos demais interessados. A título exemplificativo, se um lote receber lance quando faltar 1 (um) minuto para seu encerramento, o prazo será prorrogado por mais 3 (três) minutos além do horário de encerramento anteriormente previsto, de modo que, se o cronômetro estiver marcando 00h01min00s, seu encerramento será prorrogado para ocorrer em 00h04min00s. As prorrogações aplicam-se exclusivamente aos lances à vista e não se estendem às propostas parceladas, cujo prazo de recebimento se encerra, impreterivelmente, às 15h, conforme item 4 e em atendimento ao disposto no art. 895, I e II, do CPC.
7. A venda do lote englobado, composto por dois ou mais itens, quando for o caso, prevalecerá sobre a venda dos lotes individualizados, conforme previsão expressa no art. 893 do CPC. Para tanto, o interessado deverá oferecer para os itens que não tiverem lance, pelo menos, preço igual aos seus lances mínimos e, para os que tiverem lances, preço igual ao do último lance oferecido, registrando a oferta no lote englobado, que estará listado depois dos lotes desagrupados e terá o seu cronômetro encerrado, sempre, após estes. Após o encerramento, a informação “vendido” é automática e constará em todos os lotes que obtiverem lance individualizados/desagrupados e englobados, ficando a cargo do leiloeiro a análise da modalidade de venda que se enquadra na disposição deste item do edital, inserindo a informação “não vendido” no(s) lote(s) prejudicado(s).
8. Os lances serão considerados concretizados apenas no ato de sua captação pelo provedor/plataforma www.oroleiloes.lel.br, e não no ato de sua emissão pelo participante, não cabendo aos licitantes alegar circunstâncias como variação na velocidade de transmissão de dados, falhas de comunicação, etc. Somente serão considerados lances/propostas que sejam efetivamente recebidos antes do fechamento do lote.

DOS PAGAMENTOS:

1. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento do produto da arrematação deverá ser realizado de imediato pelo arrematante nos termos expressos no artigo 892 do CPC.
2. No prazo previsto em lei ou determinado/autorizado pelo juízo da ação, o arrematante deverá efetuar o pagamento do lance ou do percentual de entrada (venda parcelada), o qual ocorrerá através de guia de depósito judicial do Banco Banrisul S/A (emitida pelo leiloeiro e entregue/enviada ao arrematante), nos termos do inciso IV do Art. 884 do CPC, devendo remeter/entregar ao leiloeiro o respectivo comprovante de depósito para fins de prestação de contas junto ao juízo da execução.
3. No mesmo prazo deverá o arrematante comprovar o depósito da comissão devida ao leiloeiro (Art. 901, §1°, do CPC), sob pena de não ser expedida a ordem de entrega de bem e/ou carta de arrematação.
4. Na ausência de pagamento do valor da arrematação, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando eventuais lances anteriores recebidos para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções legais previstas no Art. 897 do CPC.
5. Para fins de aplicabilidade das penalidades expressas no Art. 897 do CPC, o arrematante caucionará seu lance através de certidão com força executiva emitida pelo leiloeiro com base nos artigos 39 e 40 do Decreto nº 21.981/32 e autorização expressa no Contrato de Adesão aceito pelo usuário no momento de seu cadastro na plataforma online.

DA FORMA PARCELADA:

1. Serão recebidos lances à vista e propostas parceladas. Lances à vista sempre prevalecerão sobre propostas parceladas, nos termos do art. 895, § 7º, do CPC. Contudo, havendo o registro de propostas parceladas no lote, a informação "analisando propostas" será inserida automaticamente quando do encerramento do cronômetro, ficando a cargo do leiloeiro a análise das informações e inserção da informação "vendido" para a melhor opção de lance. Havendo o registro de uma proposta parcelada em valor superior ao lance à vista, a documentação de arrematação será feita para o lance à vista, de modo que a proposta parcelada em valor maior será remetida para apreciação do juízo e das partes.
2. Os interessados em adquirir bens na modalidade parcelada deverão **apresentar proposta** na plataforma www.oroleiloes.lel.br, na página específica para o registro de propostas parceladas, conforme previsão do item 1 da cláusula DOS LEILÕES ONLINE E DAS OFERTAS deste edital, sendo até o início do primeiro leilão proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação (Art. 895, I, do CPC e Art. 891, Parágrafo Único) e até o início do segundo leilão proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (Art. 895, I e II, do CPC e Art. 891, Parágrafo Único).
3. A proposta parcelada deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento à vista de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor e o saldo remanescente parcelado em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, garantido por hipoteca judicial sobre o próprio bem, conforme preceitua o artigo 895, §1º, do Código de Processo Civil.
4. O interessado poderá cadastrar sua proposta através da plataforma online, a qual será regida igualmente pelo Termo de Uso, Política de Privacidade e Contrato de Adesão disponibilizado no sitio oficial do leiloeiro.
5. As parcelas serão corrigidas mensalmente pelo índice IPCA.
6. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações assumidas pelo arrematante, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do § 4º do Art. 895 do CPC, bem como autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução imediata do valor devido, nos termos do § 5º do Art. 895 do CPC.

DA VENDA DIRETA:

1. Os bens não arrematados durante os pregões públicos permanecerão em oferta direta judicial pelo leiloeiro no prazo de 90 (noventa) dias úteis, observando-se os valores previstos para o segundo leilão.
2. Todos os termos e condições descritas no presente edital relacionados aos leilões aplicar-se-ão, no que couber, aos atos de expropriação na modalidade direta, conforme determinação judicial existente nos autos do processo.

DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:

1. Nos termos da legislação vigente, eventuais hipotecas, penhoras, cédulas de crédito, alienações fiduciárias, arrendamentos mercantis e reservas de domínio registradas sobre os bens extinguir-se-ão com a arrematação, inexistindo qualquer obrigação do arrematante junto aos respectivos credores, os quais deverão solicitar as devidas habilitações de crédito e se sub-rogarem no valor da arrematação, destinando-se o saldo remanescente ao executado, em sendo o caso.
2. Eventuais ônus sobre veículos que tenham como fato gerador data anterior a arrematação serão sub-rogados do valor da arrematação, em conformidade com a legislação em vigor, proporcionando que o arrematante faça o pagamento dos débitos já sub-rogados no ato de regularização do bem junto ao órgão de trânsito competente.

DAS OBRIGAÇÕES DOS INTERESSADOS/ARREMATANTES

1. Fica a cargo dos interessados fazer a vistoria “in loco” para verificar as condições de cada bem objeto dos leilões, considerando que os mesmos serão entregues nas condições em que se encontram, não sendo admitida qualquer reivindicação posterior à arrematação.
2. Os interessados poderão agendar visitações ao local dos imóveis, em horário compatível ao de funcionamento da central de leilões, mediante prévio agendamento através dos canais de comunicação do Leiloeiro, a fim de, pessoalmente, vistoriar e examinar os bens acerca de metragem, demarcação, benfeitorias, condições, conservação, etc, estando ciente de que é de sua inteira responsabilidade as regularizações posteriores que se façam necessárias junto aos órgãos competentes.
3. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, características e peculiaridades, antes das datas designadas para as alienações.
4. Nos leilões que visem à alienação de bens imóveis, a venda se dará em caráter “AD CORPUS”, de modo que as áreas, medições, dimensões e confrontações descritas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das características consignadas nos registros imobiliários ou transcrições existentes junto aos respectivos Registros de Imóveis, cabendo ao interessado proceder com a integral pesquisa e vistoria da situação do bem em momento anterior à participação no ato expropriatório.
5. É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia ao certame das exigências e restrições de uso e ocupação do solo impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, bem como tudo quanto o que se refere às regras de preservação ambiental, saneamento, zoneamento e eventuais obrigações decorrentes de convenções e regimentos de condomínio, quando for o caso.
6. O Poder Judiciário e o leiloeiro não se responsabilizam por eventual contaminação do solo e do subsolo, sendo responsabilidade do interessado/arrematante qualquer descarte de dejetos que se faça necessária e/ou regularização pertinente ao assunto junto aos órgãos competentes.
7. É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia de eventual ocupação do imóvel, cabendo ao mesmo, quando for o caso, todos os procedimentos e despesas relativos à desocupação do bem.
8. São atribuições do interessado/arrematante a prévia verificação e pesquisa acerca de construções irregulares ou não averbadas, informações de qualquer natureza, pendências ou inconsistências no Registro de Imóveis ou DETRAN ao qual o bem se encontra vinculado.
9. São de responsabilidade do arrematante, salvo decisão judicial em sentido contrário, todas as despesas com transferência patrimonial do bem arrematado, averbações de benfeitorias não averbadas, regularização de alterações de características ou exigências administrativas em veículos determinadas pelo Detran, CRVA e órgãos similares, eventuais despesas de condomínio pendentes, conforme Resp. nº 1.672.508 – SP, 3º T., um., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 25/06/2019 pelo STJ, e demais atos necessários ao registro do bem, além dos custos com desmontagem e transporte de eventuais bens móveis arrematados, os quais deverão ser retirados no local em que estiverem por ocasião da entrega, conforme dispõem o Art. 29 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.
10. Em razão do disposto no presente capítulo, uma vez assinado o Auto de Arrematação, não poderá o arrematante pleitear a desistência, indenização, restituição de eventuais diferenças em razão da área do imóvel ou características que o bem arrematado apresente ou mesmo abatimento proporcional do preço devido.

DA POSSE DO BEM:

1. A posse definitiva do bem arrematado ocorrerá com a Ordem de Entrega de Bem ou Carta de Arrematação com o respectivo Mandado de Imissão na Posse, que serão expedidos após a realização do depósito judicial ou prestadas as garantias pelo arrematante, além do pagamento da comissão do leiloeiro, nos termos do § 1º do Art. 901 do CPC.
2. Deverá o arrematante, quando orientado pelo serventuário da justiça do respectivo cartório, comprovar nos autos da execução o pagamento integral do imposto de transmissão junto à autoridade competente, a fim de possibilitar a expedição da Carta de Arrematação (Art. 901, § 2º).

DAS INTIMAÇÕES:

O(s) devedor(es) e cônjuge(s), coproprietário(s) 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(es) pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução, o(s) promitente(s) comprador(es), quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, condômino(s) e demais credor(es) e ocupante(s) do imóvel, se houver(em), caso não seja(m) encontrado(s) para cientificação,

ficam desde já cientificado(s) por meio deste edital ou por qualquer meio idôneo acerca dos leilões aprazados, em conformidade com os incisos e parágrafo único do art. 889 do CPC.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

1. A publicidade dos atos dar-se-á através da publicação da integra do presente edital na página oficial do Gestor/Leiloeiro (www.oroleiloes.lel.br) e afixação do mesmo nos locais de costume.
2. A critério do juízo poderá ser realizada a publicação do presente edital em forma resumida ou chamamentos do leilão em jornal de ampla circulação local.
3. Dúvidas e esclarecimentos podem ser sanados no escritório do Leiloeiro situado na Rua Dr. João Caruso, nº 456, Distrito Industrial de Erechim/RS, através dos telefones (54) 3522-6538 | 3321-2212 | 9 9983-6681, pelo menu Fale Conosco no portal do Leiloeiro ou ainda através do e-mail contato@oroleiloes.lel.br.

Passo Fundo/RS, 03 de novembro de 2026.

ERNI CARLOS ORO:38505827015
Assinado de forma digital por ERNI CARLOS ORO:38505827015
Dados: 2026.11.03 09:27:16 -03'00'

DR. JULIANO ROSSI
Juiz de Direito

ERNI CARLÔS ORO
Leiloeiro Oficial – Mat. 179/03