EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
ON-LINE

Primeiro Leilão: 17 de Fevereiro de 2027 – 10h:30min
Segundo Leilão: 23 de Fevereiro de 2027 – 10h:30min
Terceiro Leilão: 02 de Março de 2027 – 10h:30min
Local: www.cargneluttileiloes.com.br

JOÃO ANTONIO CARGNELUTTI, Leiloeiro Oficial, devidamente autorizado pelo Exmo. Sr. Dr. **EDUARDO SAVIO BUSANELLO**, Juiz de Direito da **Vara Regional Empresarial da Comarca de Santa Rosa**, **VENDERÁ** em **LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE**, nos dias, hora e local acima mencionados, de acordo com a Lei de Falências nº11.101/05 e suas alterações trazidas pela Lei 14.112/2020, o bem abaixo descrito, pertencente a **MASSA FALIDA DE VIER INDUSTRIA E COMERCIO DO MATE LTDA**, processo n° **5010889-08.2025.8.21.0028**:

Item	Descrição	Valor (R$)
01	**Complexo Logístico:** Um fração de terras rurais com área de 34.030m², constituída de fração dos lotes rurais nº 42, 43 e 44 da 2ª Secção de Santo Cristo, localizada na BR-472, KM-178, Estrada Vicinal, Guia Lopes, Santa Rosa/RS, cadastrada no Incra sob nº 8671440243500, módulo rural 20ha, nº de módulos rurais 1,90, módulo fiscal 20ha, nº de módulos fiscais 1,90, fração mínima de parcelamento 3ha, área total de 37,9ha, confrontando: ao Norte, com os lotes nº 42, 43 e 44, por uma estrada vicinal, onde mede 301,73m; ao Sul, com frações os lotes nº 42, 43, 44 e 69 por quatro linhas de 106,27m, 88m, 28m e 66,53m respectivamente, a Leste, com a Faixa de Domínio da BR-472, onde mede 53,90m com a fração dos lotes nº 42, 43 e 44, por três linhas de 128m, 16,60m e 6,10m respectivamente; e, ao Oeste, com os lotes nº 41, 42, 43 e 44 por uma estrada vicinal em 200m, com as seguintes **benfeitorias**: Um prédio de alvenaria, com 2 pavimentos, com tijolos à vista, com pisos de madeira e cobertura de zinco, com a área de 1.029m², sendo 514,5m² por pavimento destinado para funcionamento de fábrica; - Um prédio de alvenaria, com dois pavimentos com tijolos à vista, cobertura de zinco, com piso de cimento armado, com a área de 720m², sendo 360m² por pavimento, destinado à escritório e depósito de embalagem; - Um prédio de alvenaria com um pavimento, com tijolos à vista, cobertura de zinco, com a área de 330m², destinado à depósito de erva-mate; - Um prédio de alvenaria, com área de 32m², com cobertura de calhetões, destinado à manutenção da frota de veículos da firma (benfeitorias averbadas) e, demais	**R$ 7.644.790,12**

	benfeitorias, tais como: - um telheiro com estrutura metálica; - construção de lavagem; - uma balança eletrônica; - prédio para balança Rodoviária e estrutura para balança com capacidade de até 80 toneladas; - prédio subestação em alvenaria, com pré lage; - vestiário em alvenaria; - depósito em alvenaria e, telheiro – garagem com estrutura metálica (benfeitorias não averbadas- regularização por conta do arrematante), totalizando aproximadamente 4.600m² de área construída. Destaca-se também que aproximadamente 17.000m², localizados aos fundos do imóvel, apresentam potencial significativo para desenvolvimento de loteamento residencial ou comercial. Essa potencialidade é corroborada pela existência de um loteamento já em fase de implantação no terreno situado do outro lado da rua que faz divisa com os fundos deste imóvel. Mat. 28.727. **R$ 7.628.560,12.** **Ônus** – penhoras também para: Estado do Rio Grande do Sul, processos nº 028/1.15.0000130-5, 028/1.14.0005999-9, 028/1.15.0003944-2, 028/1.15.0005226-6, 028/1.14.0002158-4, 028/1.16.0000428-4; União – Fazenda Nacional, processos nº 5003212-62.2015.4.04.7115, 5000192-97.2014.4.04.7115 e apensos 5002722-74.2014.4.04.7115, 5003212-62.2015.4.04.7115, 5003740-24.2018.4.04.7105, 5003839-03.2014.4.04.7115, 5000192-97.2014.4.04.7115 e 5004514-54.2018.4.04.7105; Claudio Wagner, processo 009/1.15.0001695-2; Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Serro Azul – Sicredi União; Indisponibilidade de Bens processos nº 0000187-31.2015.5.09.0026, 5000620-46.2021.8.1.0028 e 0020702-35.2025.5.04.0751; A venda do prédio será efetuada juntamente com toda a mobília constante do complexo, computadores, climatizadores, pallets de madeira, entre outros, conforme relação constante do anexo I, avaliado em **R$ 16.230,00.**	

Caso não houver arrematantes no primeiro leilão, a partir do valor de avaliação, o bem será vendido em **segundo leilão**, no dia **23 de Fevereiro de 2027, com lances a partir de 50% da avaliação e,** em **terceiro leilão (Caso não haja licitantes em 1º e 2º Leilão), no dia 02 de Março de 2027, podendo ser arrematado por valor abaixo de 50%,** a partir do valor mínimo de R$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais) de acordo com os arts. 142, § 3º-A, inciso I a III da LF, **porém, a proposta ficará condicionada à aprovação por parte da Administração da Falida e do Juízo**, com os lances sendo encerrados em "Condicional".

Ficam os **FALIDOS E SEUS CÔNJUGES,** se casados forem, sucessores, bem como, locatários, credores, demais partes e terceiros interessados, intimados pelo presente edital, para todos os atos aqui mencionados, caso encontrem-se em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados pelo Sr. Oficial de Justiça, para cientificação

pessoal, suprindo-se exigências contidas no art. 889 incisos e § único, do CPC e Art. 596 e § 1º da CNJ.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O presente edital de leilão será publicado, no website do leiloeiro: www.cargneluttileiloes.com.br, de acordo com o disposto no §2° do art. 887 do CPC, além das demais publicações legais.

LANCES NA MODALIDADE ONLINE: Para os lances online o interessado deverá realizá-lo no site www.cargneluttileiloes.com.br, efetuando cadastro prévio, enviando a documentação necessária e anuindo às regras de participação, dispostas no site, para cadastro de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital de Leilão.

A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências do leilão, Lei de Falência e do CPC, sendo o arrematante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras.

Os lances online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o interessado, ao optar por esta forma de participação no leilão, assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

PENALIDADES: Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do CP. O não pagamento do lanço, acarretará ao arrematante multa de 20% sobre o valor da arrematação e pagamento da comissão que faz jus o leiloeiro. Não havendo os pagamentos da arrematação e comissão do Leiloeiro, o fato será comunicado ao Juízo, para aplicação das medidas legais cabíveis.

PAGAMENTO À VISTA: Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o valor mínimo. No leilão on-line, o arrematante será informado através do e- mail cadastrado no site. O à vista se fará mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, no prazo de 24 horas, por meio de Guia de Depósito Judicial (paga somente no Banrisul S/A) a ser emitida pelo Leiloeiro, após o cadastro nos autos. O arrematante, no mesmo prazo, deverá enviar os comprovantes dos pagamentos, via e-mail, ou qualquer outro meio hábil e inequívoco, para que o Leiloeiro possa fazer a juntada aos autos.

PROPOSTAS DE PAGAMENTO PARCELADO: As propostas para pagamento parcelado poderão prever o pagamento de no mínimo 25% do valor ofertado à vista, a título de sinal, e o restante poderá ser dividido em até 30 parcelas mensais, que deverão ser corrigidas pelo índice IGP-M. Fica, desde já, informado ao(à) interessado(a) de que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC). A proposta

apresentada, tanto parcelada quanto à vista, deverá respeitar o valor mínimo de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

No pagamento de forma parcelada, deverá o proponente, efetuar, o pagamento do valor mínimo de 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação à vista, no prazo de 24 horas após o recebimento da guia de depósito judicial, expedida pelo leiloeiro, após o cadastro nos autos e, o saldo remanescente, será parcelado em, no máximo, 30 (trinta) parcelas, mensais e sucessivas, vencível a primeira, 30 (trinta) dias da data da arrematação, devidamente corrigidas monetariamente pelo IGP-M, devendo cada parcela ser quitada mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Fica a cargo do arrematante a correção, emissão e pagamento das guias das parcelas vincendas, as quais poderão ser solicitadas ao leiloeiro, mediante pagamento de taxa de serviço no valor de R$ 50,00 por guia atualizada e emitida. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado (art. 895 e parágrafos, do CPC).

No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação.

DÉBITO(S) EXISTENTES(S): De acordo com o disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN e o art. 141, I e II, da Lei nº 11.101/05, os débitos sobre os bens arrematados, porventura pendentes à época da alienação, tais como impostos, multas, tributos, taxas, encargos e demais ônus sub-rogam-se no preço da arrematação, de modo que o arrematante recebe o(s) bem(ns) livre(s) e desembaraçado(s).

Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC).

Fica a cargo do(s) arrematante(s) o levantamento dos gravames existentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), junto aos respectivos juízos, órgãos públicos e Detran, requerendo o levantamento de eventuais restrições judiciais (RENAJUD), administrativa ou financeira, desvinculação dos débitos ativos, baixa de penhoras, hipotecas e débitos tributários. Não cabendo desistência, reclamações, indenização ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento dos ônus, bem como, na expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega. O leiloeiro não se responsabiliza pela dilação dos prazos para os atos judiciais, os quais poderão variar conforme a tramitação processual, suspensão de prazos, recessos, férias forenses, etc.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante ou adjudicante deverá pagar ao Leiloeiro, à vista, a título de comissão, o valor correspondente a **5% do valor da arrematação**, ou conforme arbitrado pelo Juízo. Na hipótese de acordo ou remição após o leilão positivo (§ 3º, art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ), o leiloeiro fará jus a integralidade da comissão. Nos casos de haver acordo ou remição, antes da realização do leilão já designado, e após ter iniciado os atos preparatórios, o leiloeiro fará jus ao pagamento, a título indenizatório pelo trabalho dispendido, de valor equivalente, à metade da comissão a que faz jus.

OBSERVAÇÕES: O(s) bem(ns) serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sendo que as informações mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não cabendo ao Juízo de Direito e o Leiloeiro Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos, encargos sociais, transporte ou baixas documentais e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s), ficando de exclusiva atribuição do(s) arrematante(s), a prévia verificação da situação, condições, características e estado de conservação do(s) bem(ns) licitado(s).

Quanto a posse do imóvel, essa se dará apenas após a expedição da Carta de Arrematação.

O imóvel estará disponível para visitação na BR-472, KM-178, Estrada Vicinal, Guia Lopes, Santa Rosa/RS, nos dias 19.02, 22.02, 26.02 e 1º.03.2027, das 08:30h às 12:00h e das 13:30 às 18:00h, mediante agendamento através dos contatos abaixo informados.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como, quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade e agendamento das vistorias poderão ser adquiridas através dos telefones: **(55) 3332-3684 ou (55) 98129-3245 e e-mail: joao@cargneluttileiloes.com.br. O presente edital estará disponível na íntegra no site www.cargneluttileiloes.com.br.**

Santa Rosa/RS, 04 de Novembro de 2026.

João Antônio Cargnelutti
Leiloeiro Oficial

Dr. Eduardo Savio Busanello
Juiz de Direito