

**PODER JUDICIÁRIO**  
**1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMAQUÃ/RS**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **ROGER S. SOARES & CIA. LTDA** (CNPJ: 03.055.187/0001-19), **JORDANA SOARES MACHADO** (CPF: 004.517.320-65) **ROGER SPOLAVORI SOARES** (CPF: 808.223.980-87), e demais interessados, no **Cumprimento de Sentença**, Processo nº **5010548-79.2024.8.21.0007**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMAQUÃ/RS**, requerido por **FLADIMIR DE OLIVEIRA** (CPF: 444.515.980-87).

**Objeto:** venda em 1º leilão em 09 de março de 2027 e 2º leilão em 16 de março de 2027 às 14 horas de forma online com acesso na plataforma **www.rzleiloes.com.br**

**Bens 01)** Imóvel, uma fração de terras situada no lugar denominado Bonito, 4º Distrito do município de Camaquã -RS, com a área superficial de 12,0930 hectares e perímetro de 1.655,56 metros, confrontando-se ao Norte, com a propriedade de Célia Medeiros Bergmann - Área de Posse; ao Sul, com o limite da faixa de domínio da Estrada Municipal Terciária que liga o Município de Camaquã/RS com a localidade do Bonito e com o imóvel de Roger Spolavori Soares - Matrícula 36664; ao Leste, com o limite da faixa de domínio da Estrada Municipal Terciária que liga o Município de Camaquã/RS com a localidade do Bonito; e ao Oeste com a propriedade de Vergilina Machado Soares - Matrícula: 36.663. **Benfeitorias ou edificações:** **Edificação 01:** Um prédio em alvenaria, que mede 7,05 metros de frente por 11,00 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 77,55 metros quadrados, destinado a refeitório e escritórios, em bom estado de conservação, concluído em 2020; **Edificação 02:** Um prédio em alvenaria, que mede 7,05 metros de frente a fundos, de formato regular, com 70,50 metros quadrados, destinados a banheiros e vestiário, em bom estado de conservação, concluído em 2023; **Edificação 03:** Um prédio em alvenaria, que mede 7,05 metros de frente por 7,23 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 50,97 metros quadrados, destinado a oficina e caixa e caixa d'água, em bom estado de conservação, concluído em 2015; **Edificação 04:** Um prédio em alvenaria, que mede 11,25 metros de frente por 16,97 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 243,20 metros quadrados, destinado a indústria, em bom estado de conservação, 121,60 metros concluídos em 2001 e 121,60 metros concluídos em 2012; **Edificação 05:** Um prédio em madeira, que mede 6,82 metros de frente por 38,97 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 197,16 metros quadrados, destinado a curral, em bom estado de conservação, concluído em 2012; **Edificação 06:** Um prédio em alvenaria, que mede 6,70 metros de frente por 8,42 metros de frente a fundos, de formato regular, com 56,41 metros quadrados, destinado a residência, em bom estado de conservação, concluído em 2011; **Edificação 07:** Um prédio em alvenaria, que mede 7,50 metros de frente por 14,40 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 108,00 metros quadrados, destinado a residência, em bom estado de conservação, concluído em 2011. Prédios construídos conforme laudo do Engenheiro Agrônomo Everton Borges Ulguim e de acordo com as exigências legais municipais, portanto aptos para utilização. Tudo conforme melhor descrito na matrícula nº 45.521, Livro Nº 2, fls. 01, do Registro de Imóveis de Camaquã/RS. **Ônus:** consta ainda na referida matrícula: AV-1 Admissão de Ajuizamento de Execução tendo como Exequente Credvale Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial, AV-2 Existência de Demanda tendo como Exequente Monetarie Securitizadora S/A, AV-3 Penhora tendo como Exequente Credvale Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial, AV-4 Existência de Demanda tendo como Exequente Fladimir de Oliveira, AV-5 Indisponibilidade, AV-6 Penhora tendo como Exequente Cristiano Kellermann Rodrigues, AV-7 Penhora tendo como Exequente o Banco do Estado do rio Grande Sul, AV-8 Penhora tendo como Exequente o Estado do rio Grande Sul, AV-9 Penhora tendo como

Reclamantes a Sucessão de Alcione Duarte da Silva e Rosane Correa Orestes da Silva e AV-10 Penhora tendo como Exequente Fladimir de Oliveira.

**Avaliado em R\$ R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).**

**02)** Imóvel, uma fração de terras, denominada Gleba C, situada no lugar denominado Bonito, 4º Distrito do município de Camaquã -RS, com área superficial de 30.000m<sup>2</sup>, ou seja 3,00ha com perímetro de 685,59m com as seguintes divisas e confrontações: Norte: com o imóvel de Roger Spolavori Soares e Patricia Spolavori Soares (Matrícula nº 26.036); Sul: com a faixa de domínio da estrada municipal, que liga a Cidade de Camaquã a localidade de Bonito; Leste: com o imóvel de Roger Spolavori Soares e Patricia Spolavori Soares (Matrícula nº 26.036); e Oeste com o imóvel de Leopoldo Machado Soares - Gleba B (Matrícula nº 36.663). Tudo conforme melhor descrito na matrícula nº 36.664, Livro Nº 2, fls. 01, do Registro de Imóveis de Camaquã/RS. **Ônus:** consta ainda na referida matrícula: AV-9 Existência de Demanda tendo como Exequente Monetarie Securitizadora S/A, AV-10 Existência de Demanda tendo como Exequente Fladimir de Oliveira, AV-11 Indisponibilidade, AV-12 Penhora tendo como Exequente Cristiano Kellermann Rodrigues, AV-13 Penhora tendo como Exequente o Banco do Estado do rio Grande Sul, AV-14 Penhora tendo como Reclamantes a Sucessão de Alcione Duarte da Silva e Rosane Correa Orestes da Silva e AV-15 Penhora tendo como Exequente Fladimir de Oliveira.

**Avaliado em R\$ R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).**

**03)** Imóvel, uma fração de terras, denominada Gleba A, situada no lugar denominado Bonito, 4º Distrito do município de Camaquã -RS, com área superficial de 160.000,00m<sup>2</sup>, ou seja 16,00ha com perímetro de 1.820,30m, com as seguintes divisas e confrontações: Norte: com o imóvel de Anathalia de Farias Rocha e Aniele de Farias Rocha; Sul: com o imóvel de Leopoldo Machado Soares - Gleba B (Matrícula nº 36.663); Leste: com o imóvel de Celso Aldoures Medeiros (Matrícula nº 17.535); Oeste com os imóveis de Palmiro Medeiros Farias e Silvana Bonato Colovini (Matrícula nº 14.551). Tudo conforme melhor descrito na matrícula nº 36.662, Livro Nº 2, fls. 01, do Registro de Imóveis de Camaquã/RS. **Ônus:** consta ainda na referida matrícula AV-9 Existência de Demanda tendo como Exequente Monetarie Securitizadora S/A, AV-10 Existência de Demanda tendo como Exequente Fladimir de Oliveira, AV-11 Indisponibilidade, AV-12 Penhora tendo como Exequente Cristiano Kellermann Rodrigues, AV-13 Penhora tendo como Exequente o Banco do Estado do rio Grande Sul, AV-14 Penhora tendo como Reclamantes a Sucessão de Alcione Duarte da Silva e Rosane Correa Orestes da Silva e AV-15 Penhora tendo como Exequente Fladimir de Oliveira.

**Avaliado em R\$ R\$ 640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais).**

**Observação:** Os bens acima serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme no artigo 130 do C.T.N e nos artigos 1.499 do C.C., artigos 903, § 5º, I e artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015 e artigo 141-II da lei 11.101/05. 02 - Eventual necessidade de regularização junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**Comunicado:** Para participação no leilão o licitante deverá fazer cadastro prévio até 24 horas antes do horário designado, junto ao site do leiloeiro [www.rzleiloes.com.br](http://www.rzleiloes.com.br)

**Condições de venda:** O lance mínimo na ocasião do 1º Leilão será o valor de avaliação. Se não houver lance por valor não inferior ao da avaliação ocorrerá o 2º leilão por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, na data, hora e local supracitados pela melhor oferta, vedado preço vil conforme o artigo 891 do CPC.

**Pagamento:** O valor do bem arrematado deverá ser pago através de guia de depósito judicial, no prazo de até 24 horas da realização da praça, pagamento em parcela única (ressalvado eventual requerimento de parcelamento nos termos do artigo 895 do CPC) até o dia útil subsequente ao leilão (artigos 885 e 892). Bem vendido no estado em que se encontra, nos termos dos arts. 908 §1º do CPC e 130 p. único do CTN. Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso.

**Inadimplemento:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza 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 da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**Comissão do Leiloeiro:** Comissão do leiloeiro de 5% para bens imóveis de forma á vista, acrescido das despesas que correrão por conta do arrematante, as quais deverão ser previamente consultadas.

**Intimação:** O(s) devedor(s) caso não encontrado(s) pelo Sr.(a) Oficial(a) de Justiça, para cientificação pessoal, fica(m) por este intimado(s).

**LEILOEIRA OFICIAL:** Roberta Possani Zago, JUCISRS nº.408/2021, telefone: (51) 99188-4051, e-mail: [roberta@rzleiloes.com.br](mailto:roberta@rzleiloes.com.br) e site [www.rzleiloes.com.br](http://www.rzleiloes.com.br).

Camaquã, 14 de outubro de 2026.

**Juiz:** Dr. Tarcisio Rosendo Paiva