

EDITAL DE VENDA DIRETA, COM A INTIMAÇÃO SILVIO RONI DIAS CPF Nº 419.920.240-49 E TODAS AS PARTES RELACIONADAS NO ITEM "INTIMAÇÃO" AO FINAL DESTES.

O Excelentíssimo Senhor Doutor DIOGO BONONI FREITAS, Juiz(a) de Direito da JUIZADO ESPECIAL CIVIL ADJUNTO DE IGREJINHA/RS, faz saber a todos que no processo abaixo identificado, será realizada VENDA DIRETA ONLINE, por intermédio do Leiloeiro Oficial ANTONIO PEDRO PACHECO LOPES, matrícula JUCERGS nº 367/2018, por meio da plataforma www.superleiloes.net, de acordo com as condições a seguir estabelecidas.

Processo eletrônico nº: 50012730220188210142

Exequente: CLAUDENEI BERWANGER CPF nº 981.577.100-06

Executado: SILVIO RONI DIAS CPF Nº 419.920.240-49

O prazo para apresentação de propostas será de 120 dias, iniciando-se em 24/06/2026 e encerrando-se em 22/10/2026. As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente por meio da plataforma www.superleiloes.net.

1. DA DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL URBANO - TERRENO COM BENFEITORIAS Matrícula nº 21.988 do Registro de Imóveis de Igrejinha/RS CNM: 098673.2.0021988-14 CARACTERÍSTICAS: • Área: 1.687,50m² (um mil, seiscentos e oitenta e sete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados) • Localização: Rua David Canabarro, lado ímpar, distante 172,25m ao SUL da esquina com a Rua Plínio Salgado, no Bairro Viaduto, Igrejinha/RS • Confrontações: o Frente: OESTE com Rua David Canabarro, medindo 56,25m o Fundos: LESTE com Área Verde e Área de Preservação Permanente, medindo 56,25m o Norte: com imóvel de Fabiana Lauffer e José Carlos Grin, medindo 30,00m o Sul: com imóvel de Primo João Cavallini, medindo 30,00m, avaliado nos autos em R\$ 350.000,00, sendo que o lance mínimo deve corresponder a 60% do valor de avaliação R\$ 210.000,00.

[DESCRIÇÃO DO BEM]

1.1 Avaliação constante nos autos: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). O valor mínimo para apresentação de propostas será igual ou superior a 60% da avaliação, ou seja: R\$ 210.000,00, ficando a alienação sujeita à homologação judicial.

ÔNUS:

AV 2/21.988 PENHORA E AV 3/21.988 PENHORA

2. DA PARTICIPAÇÃO NA VENDA DIRETA

2.1 A Venda Direta será conduzida pelo Leiloeiro Oficial ANTONIO PEDRO PACHECO LOPES, inscrito na JUCERGS sob o nº 367/2018, de forma ONLINE.

2.2 Os atos poderão ser acompanhados na plataforma www.superleiloes.net.

2.3 Os interessados em participar poderão efetuar prévio cadastro junto ao escritório/portal do Leiloeiro www.superleiloes.net, apresentando/encaminhando os seguintes documentos: Pessoa Física - Cópia Simples do RG (frente e verso) e do CPF; Certidão de Casamento (se for o caso); comprovante de residência. Pessoa Jurídica - CNPJ; Cópia do Contrato Social e da última alteração; RG e CPF do representante legal; comprovante de residência do representante. Por Procuração - além dos documentos da pessoa representada, o interessado deverá apresentar cópia de seus documentos e procuração com poderes exclusivos para adquirir, com firma reconhecida em cartório.

2.4 É vedada a participação dos agentes elencados no art. 890 do Código de Processo Civil.

3. DAS CONDIÇÕES DA VENDA DIRETA:

3.1 O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantias, cabendo aos interessados verificar previamente sua situação. A alienação observará o disposto no art. 880 do CPC.

3.2 As propostas registradas na plataforma serão consideradas irrevogáveis e irretratáveis após sua confirmação.

3.3 Os lances na forma à vista prevalecerão sobre as ofertas parceladas, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

3.4 No caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, companheiro, descendente ou ascendente do executado, conforme § 2º do art. 892 do CPC.

3.5 A comissão do leiloeiro será de 7% sobre o valor da venda, não estando incluída no valor da proposta, devendo ser paga pelo adquirente.

3.6 Após a homologação da venda e assinatura do Auto de Arrematação, a alienação será considerada perfeita, acabada e irretratável, conforme art. 903 do CPC.

3.7 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.

3.8 A participação na venda direta implica no conhecimento e plena aceitação das exigências e condições estabelecidas no presente edital.

4. DOS PAGAMENTOS:

4.1 Salvo decisão judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato, nos termos do art. 892 do CPC. No prazo de 24 horas após a homologação da venda, o adquirente deverá efetuar o pagamento através de guia de depósito judicial do Banco Banrisul S/A, nos termos do inciso IV do art. 884 do CPC.

4.2 No mesmo prazo, deverá o adquirente comprovar o depósito da comissão devida ao leiloeiro (art. 901, §1º, do CPC), sob pena de não expedição da ordem de entrega de bem e/ou carta de arrematação.

4.3 Os comprovantes dos pagamentos poderão ser encaminhados através do e-mail contato@superleiloes.net, desde que plenamente legíveis e sem rasuras.

4.4 Na ausência de pagamento, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, sem prejuízo das sanções legais previstas no art. 897 do CPC.

5. DA FORMA PARCELADA:

5.1 Os lances na forma à vista prevalecerão sobre as ofertas parceladas, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

5.2 Os interessados em adquirir o bem na modalidade parcelada deverão apresentar proposta por escrito ao leiloeiro, por valor não inferior ao da avaliação do bem. As propostas deverão conter oferta de pagamento à vista de no mínimo 25% do lance e o saldo parcelado em até 30 meses com correção pelo INPC, garantido por hipoteca judicial sobre o próprio bem, conforme art. 895, §1º do CPC.

5.3 Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do § 4º do art. 895 do CPC.

6. DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:

6.1 Nos termos da legislação vigente, eventuais hipotecas, penhoras, alienações fiduciárias e demais gravames registrados sobre os bens extinguir-se-ão com a arrematação, sub-rogando-se no valor da arrematação.

6.2 Débitos de IPTU, ITR, IPVA, Condomínio e demais multas, taxas e impostos anteriores à arrematação serão sub-rogados no valor da arrematação, conforme legislação vigente.

7. DAS OBRIGAÇÕES DOS INTERESSADOS/ARREMATANTES:

7.1 A venda se dará em caráter "ad corpus", de modo que as áreas, medições, dimensões e confrontações são meramente enunciativas, cabendo ao interessado realizar integral pesquisa e vistoria do bem antes do ato expropriatório.

7.2 É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia das exigências e restrições de uso e ocupação do solo, regras de preservação ambiental, saneamento, zoneamento e eventuais obrigações de condomínio.

7.3 É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia de eventual ocupação do imóvel, cabendo ao mesmo todos os procedimentos e despesas relativos à desocupação.

7.4 O Poder Judiciário e o Leiloeiro ficam isentos de responsabilidades quanto a débitos do INSS, contribuições não averbadas, inconsistências no Registro de Imóveis, dívidas fiscais e tributárias e demais encargos congêneres.

7.5 O Poder Judiciário e o Leiloeiro não se responsabilizam por eventual contaminação do solo e do subsolo.

7.6 Ficarão ao encargo do arrematante as despesas com transferência patrimonial do bem arrematado, benfeitorias não averbadas e demais atos necessários ao registro do bem.

7.7 Em razão do disposto nos itens anteriores, uma vez assinado o Auto de Arrematação, não poderá o adquirente pleitear a desistência, indenização, restituição de eventuais diferenças em razão da área e características do imóvel, rescisão de contrato ou abatimento proporcional ao preço.

7.8 Não haverá devolução da comissão em caso de desistência do adquirente.

8. DA POSSE DO BEM

8.1 A posse definitiva do bem ocorrerá com a Carta de Arrematação e o respectivo Mandado de Imissão na Posse, expedidos após a realização do depósito judicial ou prestadas as garantias pelo adquirente, além do pagamento da comissão do Leiloeiro, nos termos do §1 do art. 901 do CPC.

8.2 Deverá o adquirente comprovar nos autos o pagamento integral do imposto de transmissão junto à autoridade competente, a fim de possibilitar a expedição da Carta de Arrematação (art. 901 §2).

Ocorrendo a sustação da venda em virtude de acordo entre as partes, remição ou pagamento da dívida após a publicação do edital, caberá ao executado o pagamento de taxa de serviço ao Leiloeiro no importe de 1,5% sobre o valor da avaliação, a título de ressarcimento de despesas operacionais e atos preparatórios (conforme Art. 7º, § 7º da Resolução 236/CNJ).

Será de encargo do arrematante os atos e custos de remoção, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado; caso haja incidência dos tributos IBS e CBS sobre a alienação, o pagamento será de exclusiva responsabilidade do arrematante, conforme a Lei Complementar 214/2025.

DAS INTIMAÇÕES

O(s) devedor(es) e cônjuge(s), coproprietário(s), credores pignoratícios, hipotecários, anticrético ou com penhora anteriormente averbada, promitentes compradores/vendedores, condôminos e demais credores e ocupantes do imóvel, caso não sejam encontrados para cientificação, ficam desde já cientificados por meio deste edital acerca da venda direta aprazada, 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 íntegra do presente edital na página oficial do Gestor/Leiloeiro (www.superleiloes.net) e afixação do mesmo nos locais de costume.

2. Dúvidas e esclarecimentos podem ser sanados no Escritório do Leiloeiro situado na Est. Geral Alegrete, Km 03, São Francisco de Assis - RS, CEP 97610-000, pelos telefones (55) 9-9961-3381 ou através do e-mail contato@superleiloes.net.

São Francisco de Assis/RS, 24 de junho de 2026

ANTONIO PEDRO
PACHECO
LOPES:00470683023

Assinado de forma digital por
ANTONIO PEDRO PACHECO
LOPES:00470683023
Dados: 2026.06.24 15:03:21 -03'00'

DIOGO BONONI FREITAS

Juiz de Direito

ANTÔNIO PEDRO PACHECO LOPES

Leiloeiro Oficial – JUCERGS 367/2018