EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA/LEILÃO

O(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA JUÍZO DA 2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE GRAMADO/RS, NA FORMA DA LEI.

FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que o Juízo da 2ª Vara Judicial levará à venda em arrematação pública de modo **online,** nas datas, local, horário e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados nos processos abaixo relacionados, devendo os licitantes comparecer cientes de que a venda será à vista, nos termos do artigo 892 do CPC – Lei 13.105/15, mediante caução idônea. Caso o término do leilão/praça ocorra após o encerrado do expediente bancário, o arrematante poderá efetuar o pagamento no dia útil seguinte a realização da hasta pública.

1ª Praça/Leilão: Será realizado de maneira **Online**, onde os lances poderão ser ofertados pela internet, desde a presente data até o dia **03/12/2026,** com o encerramento do recebimento de lances a partir das **14h30min**, observando-se os critérios estabelecidos neste edital e aplicados ao endereço eletrônico do leiloeiro, por preço igual ou superior à avaliação do bem.

2ª Praça/Leilão: Será realizado de maneira **Online**, onde os lances poderão ser ofertados pela internet, desde o dia 03/12/2026, após o encerramento da 1ª Praça, até o dia **15/12/2026**, com o encerramento do recebimento de lances a partir das **14h30min**, observando-se os critérios estabelecidos neste edital e aplicados ao endereço eletrônico do leiloeiro, a quem mais der, se na 1ª Praça/Leilão o bem não alcançar lanço igual ou superior à importância da avaliação, desde que não seja valor vil.

Local Praça/Leilão: Pela internet, no sítio www.bestleiloes.com.br.

Leiloeiro Público Oficial Nomeado: **Eduardo Abreu Alves Barbosa** – matrícula JUCISRS 444

Cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento dos honorários do leiloeiro, estabelecido em 5% (cinco por cento) do valor de arrematação ou adjudicação. Em caso de solução entre as partes, caberá ao executado o pagamento de honorários conforme o fixado pelo juízo.

Da participação via internet:

1º) O interessado em participar deste leilão, deverá estar previamente cadastrado no site do leiloeiro (www.bestleiloes.com.br) e solicitar habilitação no link específico do leilão. Recomenda-se que o pedido de habilitação seja efetuado com pelo menos 2 (dois) dias úteis anteriores ao prazo para a leitura do edital.

2º) Para ser habilitado, o participante deverá enviar os documentos solicitados pelo leiloeiro, os quais serão informados no momento da solicitação de habilitação por parte do interessado em participar da praça/leilão. O simples pedido de habilitação implica na aceitação irrestrita de todos os termos deste edital.

3º) É de responsabilidade do participante o preenchimento correto de todos os dados solicitados, respondendo civil e criminalmente por informações inverídicas por ele prestadas. Desde já, aqueles que optarem em efetuar seus lances por meio eletrônico, autorizam o leiloeiro a assinar os documentos de arrematação em seu nome.

4º) Os lances ofertados por meio da rede mundial de computadores só serão considerados válidos após o registro pela página do leiloeiro na internet. Para tanto, é necessário que o participante esteja conectado por meio da utilização de seu login e senha previamente cadastrados, além de ter sua habilitação deferida para participar do certame.

5º) O leiloeiro não se responsabiliza por falhas técnicas ou de conexão com a internet no que diz respeito aos proponentes que optarem por participar utilizando-se do meio virtual acima apresentado.

6º) O encerramento dos lotes será pela ordem do edital e ocorrerá por meio de contagem regressiva, iniciando por meio de um comando do leiloeiro no sistema de Leilão Eletrônico. Disponibilizamos aos interessados um tutorial explicativo para participação no certame por meio da ferramenta de Leilão virtual. Para os lances ofertados com relógio indicando menos de 1 (um) minuto em contagem regressiva para o encerramento do lote, o tempo de contagem regressiva retornará para 1(um) minuto, para assim, propiciar igualdade de condições de participação aos interessados. O maior lance ao término da contagem regressiva, será considerado o valor de arrematação do respectivo lote.

Orientações Importantes:

1ª) Caso não sejam os devedores, credores hipotecários, usufrutuários, senhorio de direito, coproprietários (em caso de bens indivisíveis) encontrados para a intimação pessoal, ficam devidamente intimados pela publicação do presente Edital, na imprensa e afixado no local de costume (art. 889, I, II, III, V e § único, do CPC);

2ª) Todos os lances ofertados são irretratáveis sejam efetuados tanto de forma presencial quanto online na página do leiloeiro na internet. A descrição dos bens contidas neste edital tem caráter enunciativo, não se responsabilizando o leiloeiro por eventuais divergências;

3ª) A verificação do estado de conservação dos bens poderá ser realizada pelo pretenso arrematante, se desejado, mediante acompanhamento de Oficial de Justiça, nos locais onde os bens se encontrem, conforme informado no seu respectivo lote.

4ª) As verificações de eventuais ônus referentes a bens móveis e imóveis, que não constem no presente edital, devem ser realizadas pela parte interessada.

5ª) O interessado em adquirir o bem penhorado, em prestações, estando ciente do disposto no artigo 895 e parágrafos da Lei nº 13.105/15, poderá apresentar proposta, somente em via original impressa, datada e assinada, até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão, por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Propostas que não obedeçam a esses critérios mínimos não serão consideradas pelo Leiloeiro, exceto o caso de determinação expressa por parte do Juízo e esta conste diretamente nos autos, descrevendo uma eventual condição diferente da acima disposta.

6ª) A proposta para pagamento parcelado, caso o interessado opte por esta modalidade, deverá ser enviada diretamente por e-mail, para o endereço atendimento01@bestleiloes.com.br, sendo o horário limite para o recebimento da proposta o previsto para o encerramento do certame, expresso acima, neste documento.

7ª) Cabe ao proponente realizar a confirmação de recebimento da proposta pelo Leiloeiro, para evitar situações onde o documento não seja recebido (ex: o documento contendo a proposta seja direcionado para a caixa de spam do e-mail do Leiloeiro, podendo prejudicar o seu recebimento e análise). Por isso, recomendamos que a proposta não seja enviada no ultimo minuto, pois se chegar ao Leiloeiro com horário posterior ao limite previsto neste Edital de Leilão, não poderá ser considerada.

8ª) No horário previsto para a leitura do Edital de Leilão, será inserida no sistema para recebimento de lances/propostas a proposta de maior valor recebida, através de um usuário próprio do Leiloeiro para essa finalidade, caso não tenha sido ofertado lance à vista por valor igual ou superior ao proposto de maneira parcelada, por interessado que tenha utilizado o sistema do Leiloeiro por meio de cadastro próprio. Em caso de empate nos valores apresentados a título de proposta, será considerada aquela com o prazo mais curto para quitação e caso persista o empate, será obedecida a ordem cronológica de recebimento, onde a mais antiga tem vantagem sobre a mais recente. Lances ofertados através dos usuários cadastrados pelos participantes, serão considerados como ofertas para pagamento à vista, nos termos do CPC.

9ª) Em caso de arrematação mediante proposta escrita, fica ciente o arrematante que deverá efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro de forma integral no ato da arrematação.

Lote 01: Processo n° 5002657-21.2021.8.21.0101

Exequente: VIBRA ENERGIA S.A

Executados: ABASTEC ABASTECIMENTO LAVAGENS E LUBRIFICACAO LTDA e Outros

Bem: Conforme Laudo de Avaliação apresentado em Ev. 252 destes autos, trata-se de Imóvel composto pelas matrículas 15.420 (com área de 996,0m²) e 15.421 (com área de 2.604,0m²), registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS. Imóvel localizado com frente para a Av. das Hortênsias em Gramado/RS, sendo uma região com um grande número de Hotéis, variado comércio e grande fluxo de veículos. Distante 1,7km do Centro de Gramado (Rua Borges de Medeiros), a Av. das Hortênsias é a principal ligação entre os municípios de Gramado e Canela, além de ser o acesso a vários pontos turísticos, restaurantes da Região e condomínios residenciais. A região dispõe de infraestrutura completa, com acesso à energia elétrica, água, esgoto, serviços de telefonia, internet e iluminação pública.

Neste imóvel temos construídas edificações, às quais foram devidamente averbadas nas matrículas na forma que segue:

- Matrícula 15.420: Prédio comercial - Área de 940,14m², sendo parte dele de 2 pavimentos.

- Matrícula 15.421: Prédio Comercial – Área de 1.486,13m², construído em alvenaria; Prédio Comercial – Área de 145,53m², construído em alvenaria e com telhas de zinco, para fins de depósito de peças, posto de lavagem e lubrificação de veículos.

Benfeitorias acima são identificáveis na estrutura construída, mas nenhuma das matrículas faz referência ao posto de abastecimento e sua cobertura metálica com boas condições, observado na data da vistoria com área de aproximadamente 300m². A construção da área do posto de abastecimento não encontra-se averbada nas certidões de matrícula dos terrenos.

O endereço do imóvel é Avenida das Hortênsias, 3535 e 3549, Bairro Vila Suíça, Gramado/RS

Avaliação: O Terreno foi avaliado em R$11.836.700,00 (onze milhões e oitocentos e trinta e seis mil e setecentos reais);

A Área Construída sobre o terreno foi avaliada em R$7.207.800,00 (sete milhões e duzentos e sete mil e oitocentos reais);

Sendo assim, a Avaliação Total do Imóvel composto pelo terreno e benfeitorias: R$19.044.500,00 (dezenove milhões e quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

Data da Avaliação: 16/04/2025

Valor Atualizado pelo índice IPCA-E para R$ 20.192.483,42 (vinte milhões e cento e noventa e dois mil e quatrocentos e oitenta e três reais e quarenta e dois centavos) em 30/09/2026.

Ônus: De acordo com as Certidões de Matrícula solicitadas pelo Leiloeiro e emitidas em 11/08/2026, recaem sobre os imóveis os seguintes gravames:

- Matrícula 15.420: Em R.4, Hipoteca junto ao Estado do Rio Grande do Sul; Em R.7, Penhorado por Petrobrás Distribuidora nos autos 001/1.05.0085942-0 – 3ª Vara Cível de Porto Alegre/RS; Em R.6, foi averbado Contrato de Locação, tendo como Locadora Abastec – Abastecimento, Lavagens e Lubrificação Ltda. e Locatária Petrobrás Distribuidora S.A., com início em 01/07/2011 e término em 30/06/2031; Em AV.8, foi averbado contrato de sublocação, tendo como Sublocadora Petrobrás Distribuidora S.A. e Sublocatária Abastec – Abastecimento, Lavagens e Lubrificação Ltda.

- Matrícula 15.421: Em R.4, Hipoteca junto ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A – BANRISUL; Em R.6, Hipoteca junto ao Estado do Rio Grande do Sul; Em R.7, Penhorado por BANRISUL S/A nos autos 142/1.02.0000668-8 – Poder Judiciário da Comarca de Igrejinha/RS; Em R.8, Penhorado por Estado do Rio Grande do Sul nos autos 142/1.08.0001248-4 – Vara Judicial da Comarca de Igrejinha/RS; Em R.10, foi averbado Contrato de Locação, tendo como Locadora Abastec – Abastecimento, Lavagens e Lubrificação Ltda. e Locatária Petrobrás Distribuidora S.A., com início em 01/07/2011 e término em 30/06/2031; Em R.11, Penhorado por Estado do Rio Grande do Sul nos autos 101/1.08.0002207-4 – 2ª Vara Judicial; Em R.12, Penhorado por Petrobrás Distribuidora nos autos 001/1.05.0085942-0 – 3ª Vara Cível de Porto Alegre/RS; Em AV.13, foi averbado contrato de sublocação, tendo como Sublocadora Petrobrás Distribuidora S.A. e Sublocatária Abastec – Abastecimento, Lavagens e Lubrificação Ltda.; Em AV. 14, foi averbado Termo aditivo do contrato presente em AV.13; Em AV. 15, Penhorado por Estado do Rio Grande do Sul nos autos 101/1.15.0001775-8 – 1ª Vara Judicial; Em AV.17, Penhorado por União - Fazenda Nacional nos autos 5001053-67.2021.4.04.7138 – 4ª UAA Integrada em Gramado/RS e Canela/RS; Em AV.18, penhorado por Valoração Compra e Venda de Imóveis S/A nos autos 5000197-02.2002.8.21.0142 – 2ª Vara Judicial da Comarca de Igrejinha/RS; Em AV.20, Indisponibilidade pelo processo 50240963620154047108 – 1ª Vara Federal da Comarca de Passo Fundo/RS.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei e afixado no local de costume, na sede deste juízo. Maiores informações com o Leiloeiro Público Oficial pelo fone: (48)3025-1050 ou pelo site **www.bestleiloes.com.br**. Gramado/RS, 14 de outubro de 2026. Eu,....., Escrivão Judicial, o Conferi

Juiz(a) de Direito