

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Art. 886 e seguintes do CPC

PRIMEIRO LEILÃO: 19/05/2026, às 14:00

SEGUNDO LEILÃO: 26/05/2026, às 14:00

LOCAL: *ON-LINE*, através do site do Leiloeiro: brunoniewinskileiloes.com.br

BRUNO COLETTO NIEWINSKI, Leiloeiro Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 482, devidamente autorizado pelos Exmos.(as) Srs.(as) Drs.(as) Juízes(as) de Direito da da Vara Judicial da Comarca de São Francisco de Paula/RS, **VENDERÁ** em Leilão Público, na modalidade *ON-LINE*, na forma da Lei, em dia, hora e local supracitados, o seguinte bem penhorado:

- 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** A unidade n. 145 (cento e quarenta e cinco) da Qaudra JJ do Condomínio Simo, com área reservada para uso exclusivo com 2.529,00 m² (dois mil, quinhentos e vinte nove metros), com frente para a Rua F, confrontando-se: ao sul, mede 40,30m (quarenta metros e trinta centímetros) com a Rua F; ao norte, mede 44,00 (quarenta e quatro metros) com área de usocomum. A oeste, mede 60,00 (sessenta metros) com a unidade 144; e ao leste, mede 60,00m (sessenta metros) com a unidade 146; imóvel descrito na matrícula 21.373 do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco de Paula/RS. Processo n. 50036279220228210066.
- 2. SEGUNDO LEILÃO:** Caso não houver arrematantes pelo valor de avaliação, o bem será vendido pelo valor de 50 % da avaliação, inadmitido preço vil, de acordo com art. 891 e § único do CPC, no **dia 26 de Maio de 2026**, no mesmo horário e local acima mencionados.
- 3. INTIMAÇÃO:** Pelo presente Edital, ficam intimadas as partes, seus cônjuges se casados forem, condôminos, coproprietários, arrendatários, credores Hipotecários e Pignoratícios e terceiros interessados, intimados pelo presente edital, para todos os atos aqui mencionados, caso não sejam notificados ou certificados por qualquer razão, suprimindo-se exigências contidas no art. 889 incisos e § único, do CPC e Art. 596 e §1º da CNJ.
- 4. PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O presente edital de leilão será publicado, no site do leiloeiro www.brunoniewinskileiloes.com.br, de acordo com o disposto no §2º do art. 887 do CPC, além das demais publicações legais.
- 5. LANCES NA MODALIDADE ON-LINE:** Para os lances on-line o interessado deverá realizar cadastro prévio, com antecedência, no site www.brunoniewinskileiloes.com.br, enviando a documentação necessária e

anuindo às regras de participação, dispostas no site, para obtenção de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital de Leilão.

Os lances *on-line* 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 circunstâncias alheias ao controle do provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. (delay)

6. 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 lance, 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.

7. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: Aos interessados em adquirir o bem objeto deste Edital, poderão arrematar na condição à vista ou na forma parcelada, devendo ser pelo menos 25% (vinte cinco por cento) à vista, e o saldo em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, conforme art.895, § 1º, do CPC. 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).

Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o valor mínimo. No leilão presencial o arrematante será informado, no ato, do resultado e no leilão on-line, 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.

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, mediante guia de depósito judicial, expedida pelo leiloeiro, após o cadastro nos autos e, o saldo remanescente, será parcelado em, no máximo, 30 (trinta) parcelas iguais, 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. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

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.

- 8. DÉBITO(S) EXISTENTES(S):** De acordo com o disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN, 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, bem como, por todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is) eventualmente ocupados a qualquer título.

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.

- 9. COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante ou adjudicante deverá pagar ao Leiloeiro, à vista, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação/adjudicação. 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.

10. 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 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), bem como, em se tratando de bem(ns) imóvel(is) de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como, quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas junto Vara Judicial da Comarca de São Francisco de Paula/RS e junto ao leiloeiro através dos telefones: (55) 997221465 e e-mail: contato@brunoniewinskileiloes.com.br

O presente edital será publicado, na íntegra, no site www.brunoniewinskileiloes.com.br de acordo com o disposto no §2º do art. 887 do CPC.

Guarani das Missões, 09 de abril de 2026.

BRUNO COLETTO NIEWINSKI
Leiloeiro Público Oficial