

EDITAL DE VENDA JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR (VENDA DIRETA JUDICIAL) PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS, COM INTIMAÇÃO DE GIOVANI SOARES GIARETTON, ANDREIA PAULA GIARETTON, ADÃO SOARES VIEIRA, ANA MARIA DA ROSA VIEIRA, TIAGO SIQUEIRA E VIVIANE VIEIRA SIQUEIRA E TODAS AS PARTES RELACIONADAS NO ITEM "INTIMAÇÃO" AO FINAL DESTES.

O Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Erechim/RS, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que no processo abaixo será realizada a **VENDA DIRETA JUDICIAL** pelo Leiloeiro Oficial **ERNÍ CARLOS ORO**, inscrito na JUCISRS sob o nº 179/03, de acordo com as regras a seguir discriminadas:

Processo nº 0079751-89.2010.8.21.0013 (013/1.10.0007975-8)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Autora: SPONCHIADO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, CNPJ 87.636.635/0001-68, por seu representante legal;

Réu: GIOVANI SOARES GIARETTON; ANDREIA PAULA GIARETTON; ADÃO SOARES VIEIRA; ANA MARIA DA ROSA VIEIRA; TIAGO SIQUEIRA; VIVIANE VIEIRA SIQUEIRA.

PRAZO DE OFERTA: 90 (NOVENTA) DIAS | **ENCERRAMENTO:** 16/03/2021 – 15h.

LANCE INICIAL: Valor da avaliação (Parágrafo Único do Art. 891 do CPC).

LOCAL DE ENTREGA DAS OFERTAS:

- **Presencial:** Depósito Judicial – Rua Dr. João Caruso, 456 – Distrito Industrial – Erechim/RS.
- **Online:** Portal Oro Leilões – www.oroileiloes.lel.br.

DESCRIÇÃO DO BEM:

UM IMÓVEL, constituído de PARTE DO LOTE RURAL Nº 42, da Linha 06, da Secção Paiol Grande, com as áreas de 2.972,60m² e 41.667,00m², **formando um todo com área de 44.639,60m²** (quarenta e quatro mil seiscentos e trinta e nove metros e sessenta decímetros quadrados), no Município de **PAULO BENTO/RS**; confrontando por Desmembramento permitido pela Instrução Especial do Incra nº 26/82, Art. 8º da Lei 5.868/72, Portaria nº 167/82: **NORTE:** na extensão de 44,6396 metros, com o lote nº 50, de propriedade de José Adatcka; **SUL:** na extensão de 44,6396 metros, com o lote nº 34, de propriedade de Aquiles Giaretton; **LESTE:** na extensão de 1.000,00 metros, com o lote nº 39, de propriedade de Caetano Giaretton Netto; **OESTE:** na extensão de 1.000,00 metros, com parte do mesmo lote nº 42, de propriedade de Claudemir José Cichota. **Matrícula nº 29.932 do CRI de Erechim/RS**. Todas as informações estão em conformidade com a descrição da matrícula (fl.448/450), termo de penhora (fl. 109), laudo de avaliação (fls. 259/274), despachos judiciais (fls.

340/341 e 373) e acórdão (fls. 371/371v), estando ditos documentos juntados aos autos.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 177.290,30 (cento e setenta e sete mil duzentos e noventa reais e trinta centavos) em fevereiro de 2018 (fls. 259/274).

ÔNUS: **1)** Hipoteca em favor de Sponchiado Administradora de Consórcios Ltda (R.9 – 29.932); **2)** Penhora em favor de Sponchiado Administradora de Consórcios Ltda (R.11 – 29.932); **3)** Penhora em favor de Estado do Rio Grande do Sul (Av.12 – 29.932); **Obs.:** Ônus cadastrados até a data de 28 de Maio de 2018, conforme matrícula juntada aos autos.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: O imóvel encontra-se registrado junto ao INCRA sob o nº 869.023.009.040-3 (Av.4 – 29.932).

DA PARTICIPAÇÃO NOS ATOS DE VENDA:

1. Os interessados em participar dos atos expropriatórios deverão efetuar prévio cadastro junto ao escritório/portal do leiloeiro e apresentar/encaminhar os seguintes documentos: **Pessoa Física** - Cópia Simples de Documento de Identificação (RG e CPF ou CNH); Cópia Simples da Certidão de Casamento (se casado for); Comprovante de Residência atual; **Pessoa Jurídica** - Comprovante do CNPJ; Cópia do Contrato Social e da última alteração; Cópia Simples do Documento de Identificação (RG e CPF ou CNH) do representante legal da empresa (sócio administrador). **Por Procuração** - Além dos documentos exigidos anteriormente da pessoa representada, o interessado deverá apresentar cópia de seus documentos de Identificação (RG e CPF ou CNH) e procuração com poderes exclusivos para arrematar com firma devidamente reconhecida em cartório pelo outorgante.
2. Em complementação aos documentos exigidos no item anterior, os participantes dos leilões na forma online deverão observar os termos previstos no Contrato de Adesão para Uso de Sistema de Leilões Online registrado no Livro “B” número 412, às folhas 206, sob número de ordem 52.254 no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Erechim/RS e pelos Termos de Uso registrados no Livro “B” número 377, às folhas 290, sob número de ordem 48.811 no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Erechim/RS, os quais se encontram publicados na página oficial do leiloeiro (www.oroileioes.lel.br).
3. É expressamente proibida a apresentação de lances online em nome de terceiro, ainda que possua procuração para tais fins.

DAS CONDIÇÕES DA VENDA E DAS PROPOSTAS:

1. Os atos expropriatórios observarão aos regramentos dispostos nos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil.
2. A avaliação do bem poderá ser atualizada por ocasião da realização dos leilões.
3. Terá preferência aquele que apresentar ofertas que contemplem todos os bens descritos no presente edital, conforme previsão expressa no Art. 893 do CPC.
4. O sistema de leilões online estará aberto para o recebimento de propostas online após a anuência do presente edital pelo respectivo juízo competente, observando-se como lances mínimos os valores constantes nas respectivas avaliações.
5. Eventuais propostas apresentadas pessoalmente ou cadastrada na Plataforma Online serão irretratáveis, sendo que o descumprimento das cláusulas estipuladas no presente edital pode ocasionar a incidência de multa a ser aplicada a critério do juízo.
6. O recebimento de qualquer espécie nos moldes previstos e autorizados pelo juízo resultará na concretização da venda, sendo lavrados os documentos hábeis de imediato, suspendendo-se a oferta pública do bem.
7. A comissão devida ao leiloeiro de seis por cento será calculada sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, sendo que deverá ser paga à vista pelo arrematante através de depósito em conta indicada ou por meio de cheque à vista e nominal ao leiloeiro.
8. 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.

9. Da mesma forma, permanece devida a comissão estipulada ao leiloeiro na hipótese de qualquer acordo e/ou remição que acarrete a suspensão dos atos autorizados após o recebimento de proposta (alienação) na plataforma online, a qual será calculada sobre o valor da oferta apresentada e registrada no portal da Oro Leilões, a título de retribuição pelo trabalho desempenhado.

10. Na hipótese de adjudicação do bem após a entrega e publicação do edital no portal do leiloeiro que acarrete a suspensão dos atos expropriatórios autorizados, seja antes ou após a realização do leilão simultâneo ou venda judicial direta, a comissão arbitrada ao Leiloeiro permanece igualmente devida pelo adjudicante.

11. Eventual pedido de suspensão dos atos de alienação formulado por qualquer parte ou interessado deverá ser obrigatoriamente instruído com o comprovante de pagamento das despesas relativas ao cancelamento dos pregões, bem como da respectiva comissão/retribuição/indenização arbitrada, sob pena de não conhecimento do pedido.

12. O Poder Judiciário se reserva o direito de adiar, revogar ou anular a arrematação caso seja constatada alguma irregularidade, sem que do seu ato assista aos arrematantes direito a qualquer indenização.

13. A participação nos atos de venda judicial direta implica no conhecimento e plena aceitação, por parte dos interessados, das exigências e condições estabelecidas no presente edital, não podendo em qualquer momento alegar desconhecimento dos mesmos. A participação na modalidade online implica de forma complementar no prévio conhecimento dos Termos de Uso publicados no portal do leiloeiro e na concordância com os termos do Contrato de Adesão para Uso do Sistema de Leilões Online disponibilizado durante o processo de cadastramento. Eventuais casos omissos serão submetidos à apreciação do respectivo juízo competente.

14. Após a assinatura do Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, conforme preceitua o Art. 903 do CPC. Em se tratando de arrematante online, sua assinatura será dispensada e substituída pela do leiloeiro, conforme autorizado pelo interessado no contrato de adesão celebrado.

DOS PAGAMENTOS:

1. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento da arrematação (lance) deverá ser realizado de imediato pelo arrematante nos termos expressos no artigo 892 do CPC.

2. No prazo de 24 horas após a realização do leilão, o arrematante deverá efetuar o pagamento do lance ou do percentual de entrada (venda parcelada), o qual ocorrerá através de guia de depósito judicial do Banco Banrisul S/A (emitida pelo leiloeiro e entregue/enviada ao arrematante), nos termos do inciso IV do Art. 884 do CPC, devendo remeter/entregar ao leiloeiro o respectivo comprovante de depósito para fins de prestação de contas junto ao juízo da execução.

3. No mesmo prazo deverá o arrematante 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. Na hipótese de impossibilidade técnica de pagamento da guia de depósito expedida (inexistência de agências do Banrisul na cidade do arrematante), deverá ser providenciado pelo arrematante no prazo de 24 horas o depósito/transferência do valor exato da guia expedida para a conta de titularidade do Leiloeiro Oficial na Caixa Econômica Federal, Agência 0470, Operação 001, Conta Corrente nº 00018407-6.

5. Na ausência de pagamento do lance, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando eventuais lances anteriores recebidos para a devida apreciação, sem prejuízo da aplicação das sanções legais previstas no Art. 897 do CPC.

6. Para fins de aplicabilidade das penalidades expressas no Art. 897 do CPC, o arrematante caucionará o percentual de 20% (vinte por cento) de seu lance através de cheque nominal de sua titularidade ou nota promissória em favor do exequente, a qual será devidamente restituída por ocasião da comprovação do pagamento total do lance. Em se tratando de arrematante online, os títulos de crédito serão substituídos por certidão com força executiva emitida pelo leiloeiro com base nos artigos 39 e 40 do Decreto nº 21.981/32 e autorização expressa no Contrato de Adesão aceito pelo usuário no momento de seu cadastro na plataforma online.

7. A penalidade imposta aos arrematantes online prevista no item anterior aplicar-se-á ao arrematante presencial que tiver o cheque utilizado como pagamento recusado, independentemente do motivo apresentado pela instituição financeira.

DA FORMA PARCELADA:

1. Os lances na forma à vista prevalecerão sobre as ofertas parceladas, nos termos do § 7º do Art. 895 do CPC, razão pela qual existindo ofertas na forma à vista, as propostas poderão ser automaticamente descartadas.
2. Os interessados em adquirir bens na modalidade parcelada deverão **apresentar por escrito ao leiloeiro** no prazo de oferta estipulado no presente edital, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (Art. 895, inciso II c/c Art. 891, Parágrafo Único).
3. O interessado poderá cadastrar sua oferta na forma parcelada através da plataforma online, a qual será regida igualmente pelo Termo de Uso, Política de Privacidade e Contrato de Adesão disponibilizado no sítio oficial do leiloeiro nomeado.
4. As propostas deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento à vista de no mínimo 30% (trinta por cento) do lance e o saldo remanescente parcelado em até 02 (dois) meses garantido por hipoteca judicial sobre o próprio bem (imóveis).
5. Em qualquer das modalidades de lances (Online ou Presencial), as parcelas serão corrigidas mensalmente pelo índice acumulado do IGP-M.
6. Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações assumidas pelo arrematante, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do § 4º do Art. 895 do CPC, bem como autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, nos termos do § 5º do Art. 895 do CPC.

DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS:

1. Nos termos da legislação vigente, eventuais hipotecas, penhoras, cédulas de crédito, alienações fiduciárias, arrendamentos mercantis e reservas de domínio registradas sobre os bens extinguir-se-ão com a arrematação, inexistindo qualquer obrigação do arrematante junto aos respectivos credores, os quais deverão solicitar as devidas habilitações de crédito e se sub-rogarem no valor da arrematação, destinando-se o saldo remanescente ao executado, em sendo o caso.
2. Eventuais ônus sobre o bem como débitos de IPTU, ITR, IPVA, condomínio (Art. 908, §1º do CPC) e demais multas, taxas e impostos que tenham como fato gerador data anterior a arrematação serão sub-rogados no valor da arrematação, em conformidade com a legislação em vigor.

DAS OBRIGAÇÕES DOS INTERESSADOS/ARREMATANTES:

1. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, características e peculiaridades, antes das datas designadas para as alienações.
2. Nas vendas diretas que visem à alienação de bens imóveis, a venda se dará em caráter "AD CORPUS", de modo que as áreas, medições, dimensões e confrontações descritas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das características consignadas nos registros imobiliários ou transcrições existentes junto aos respectivos Registros de Imóveis, cabendo ao interessado proceder com a integral pesquisa e vistoria da situação do bem em momento anterior à participação no ato expropriatório.
3. É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia a oferta das exigências e restrições de uso e ocupação do solo impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, bem como tudo quanto o que se refere às regras de preservação ambiental, saneamento, zoneamento e eventuais obrigações decorrentes de convenções e regimentos de condomínio, quando for o caso.
4. O Poder Judiciário e o leiloeiro não se responsabilizam por eventual contaminação do solo e do subsolo.
5. É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia de eventual ocupação do imóvel, cabendo ao mesmo, quando for o caso, todos os procedimentos e despesas relativos à desocupação do bem.
6. São atribuições do interessado/arrematante a prévia verificação e pesquisa acerca de construções irregulares ou não averbadas, informações de qualquer natureza, pendências ou inconsistências no Registro de Imóveis ou DETRAN ao qual o bem se encontra vinculado.
7. São de responsabilidade do arrematante, todas as despesas com transferência patrimonial do bem arrematado, averbações de benfeitorias não averbadas, eventuais despesas de condomínio pendentes, conforme Resp. nº 1.672.508 – SP, 3º T., um., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 25/06/2019 pelo STJ, e demais atos necessários ao registro do bem, além dos custos com desmontagem e transporte de eventuais bens móveis arrematados, os quais deverão ser retirados no

local em que estiverem por ocasião da entrega, conforme dispõem o Art. 29 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

8. Em razão do disposto no presente capítulo, uma vez assinado o Auto de Arrematação, não poderá o arrematante pleitear a desistência, indenização, restituição de eventuais diferenças em razão da área do imóvel ou características que o bem arrematado apresente ou mesmo abatimento proporcional do preço devido.

DA POSSE DO BEM:

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

2. Deverá o arrematante, quando orientado pelo serventuário da justiça do respectivo cartório, comprovar nos autos da execução o pagamento integral do imposto de transmissão junto à autoridade competente, a fim de possibilitar a expedição da Carta de Arrematação (Art. 901, § 2º).

DAS INTIMAÇÕES:

O(s) devedor(es) e cônjuge(s), coproprietário(s) de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais, o credor(es) pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução, o(s) promitente(s) comprador(es), quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, condômino(s) e demais credor(es) e ocupante(s) do imóvel, se houver(em), caso não seja(m) encontrado(s) para cientificação, ficam desde já cientificado(s) por meio deste edital ou por qualquer meio idôneo acerca da venda judicial direta autorizada, 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.oreiloes.llel.br) e afixação do mesmo nos locais de costume.

2. A critério do juízo poderá ser realizada a publicação do presente edital em forma resumida ou chamamentos em jornal de ampla circulação local.

3. Dúvidas e esclarecimentos podem ser sanadas no Escritório do Leiloeiro situado na Rua Dr. João Caruso, nº 456, Distrito Industrial de Erechim/RS, através dos telefones (54) 3522-6538 | 3321-2212 | 9983-6681, pelo menu Fale Conosco no portal do Leiloeiro ou ainda através do e-mail contato@oreiloes.llel.br.

Erechim/RS, 17 de Dezembro de 2020.

DR. SAMUEL BORGES
Juiz de Direito

ERNÍ CARLOS ORO
Leiloeiro Oficial