Edital de Leilões Judiciais e de Intimação dos Executados e Terceiros Interessados

Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS

Edital de 1º e 2º Leilão Público Oficial, na forma eletrônica, e de intimação dos executados, do cônjuge da executada, do credor hipotecário, de terceiros interessados e de seus patronos.

O **Dr. Daniel da Silva Luz**, MM. Juiz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, na forma da lei, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos Judiciais nos termos do Novo Código de Processo Civil, Lei n°. 13.105/2015, do tipo Maior Lance e Oferta e de forma Exclusivamente Eletrônica, Online (via Internet, já aberto para lances prévios até a data do apregoamento virtual), do bem penhorado no processo abaixo relacionado, em cumprimento à decisão proferida em 08/10/2026 (evento 241). Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/328RS do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual.

Faz saber aos interessados que, por este Juízo, processam-se os autos do **Processo nº 5000393-72.2023.8.21.0097/RS**, e que, em cumprimento à decisão proferida em 08/10/2026 (evento 241), que homologou a reavaliação do imóvel em R$ 1.874.600,00 (art. 873 do CPC), foi designada nova venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Dos Leilões: Os lances serão captados por meio de internet junto à Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. **Horário de Apregoamento:** O horário previsto neste Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público. O leilão realiza-se exclusivamente na forma eletrônica, conforme determinado pelo Juízo (art. 887, § 2º, do CPC), sendo conduzido em tempo real pelo Leiloeiro Público, imprescindível ao procedimento, a quem incumbe norteá-lo e presidi-lo. **Lance Automático:** A Plataforma Digital permite o uso de "Lance Automático". Por essa ferramenta, o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a disputa, sem que o valor máximo estipulado seja ultrapassado. O "Lance Automático" é o valor estipulado como máximo para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet.

- 1º Leilão => 28/01/2027 (Quinta-Feira) 15:00hs
- Valor da Avaliação R$ 1.874.600,00

  Terá captação de lances desde a data de sua publicação, até o pregão de encerramento aprazado acima. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguirá, ininterruptamente, para o próximo evento formal,

- 2º Leilão => 28/01/2027 (Quinta-Feira) 15:15hs
- Valor Mínimo R$ 937.300,00 (50% da avaliação)

  >> Possibilidade de Aquisição Mínima Parcelada
  A partir de **R$234.325,00 25%**
  + 30 Parcelas R$23.432,50 **
  Com pregão de encerramento aprazado para 15 minutos após ao primeiro evento, que se estenderá até as últimas disputas, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima do Valor Mínimo, conforme Edital, com a batida do martelo pelo Leiloeiro Público.

1. **Termos da Venda**: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais online através da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.

2. **Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio ao Leilão Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br; O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter *"ad corpus"*, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições,

características e estado de conservação dos Lotes/Bens destes Leilões, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

3. **Débitos Incidentes sobre os Bens:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. A arrematação será considerada aquisição originária, sendo os bens arrematados entregues, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos, até a data da expedição da carta de arrematação, ou mandado de entrega.Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado, tais como as de natureza ambiental e afins, permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.Gravames como Hipotecas, Penhoras e Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, se sub-rogam sobre o respectivo Valor da Arrematação, ou seja, serão quitados com o produto da venda nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. No caso de Bens Móveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Nos casos de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, depende de desvinculação de débitos pretéritos à arrematação, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios existentes, dependentes de trâmites legais, e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos. Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), Registro, ITBI, Imissão na Posse e demais providências, serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua arrematação. Penhoras e Demais Ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados e cancelados junto ao RGI local, pelo
M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

4. **Desocupação:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, por determinação judicial.

5. **Dos Pagamentos**: O valor garantidor é imediatamente exigido, é à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido legal e judicialmente em 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do art. 884, parágrafo único, do CPC e do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, ainda que haja a desistência da arrematação, uma vez que serviços prestados. O pagamento da integralidade do valor do lance será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento (Art. 884, IV do CPC).

6. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue: contato@trileiloes.com.br: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem 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, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (INPC/IBGE) e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

7. **Acordo ou Sustação por Remição da Execução e Adjudicação**: No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada pelo juízo em 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. Tal valor será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

8. **Da Preferência:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, terão preferência, nesta ordem, o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado (art. 892, § 2º, do CPC), assegurada a preferência do coproprietário ou do cônjuge não executado, em igualdade de condições (art. 843, § 1º, do CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC .

9. **Arrematação com Créditos:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

10. **Auto de Arrematação**: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do art. 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903, caput, do CPC).

Descrição dos Bens em Leilão:
Flores da Cunha/RS, Imóvel Rural de 70.350,51 m² com Edificação de 335,12 m²

Matrícula n.º 25.464, Livro 2, do Registro de Imóveis de Flores da Cunha/RS (CNM 100289.2.0025464-30). IMÓVEL: UM TERRENO RURAL, constituído por uma fração de terras rurais, correspondente a parte dos lotes rurais número dezesseis (16) e número dezessete (17), do Travessão Claro, neste município de Flores da Cunha/RS, com a área total de 70.350,51m² (setenta mil, trezentos e cinquenta metros e cinquenta e um decímetros quadrados), de terras, medindo e confrontando: ao NORTE, por quinhentos e vinte e três metros e dezoito centímetros (523,18m) com terras de parte do lote rural número dezoito (18) do Travessão Claro, de propriedade de Delaine Bassanesi e outros; ao SUL, por uma linha irregular curva de seiscentos e noventa metros e vinte centímetros (690,20m) com uma via local municipal; ao LESTE, noventa metros e trinta e sete centímetros (90,37m) com terras dos lotes rurais número dezessete (17), número quarenta e cinco (45) e número quarenta e seis (46), do Travessão Claro de propriedade de Mansueto Menegon Neto; e, ao NOROESTE, por cento e oitenta metros e vinte e cinco centímetros (180,25m) com uma via secundária municipal que dá acesso a Nova Roma. Nas divisas sul e noroeste em toda sua extensão, o lote possui uma faixa não edificável de cinco metros (5,00m).

Titularidade (R.3-25.464): imóvel adquirido por Doraci Luis Bassanesi, casado com a executada Patrícia Jessiana Panarotto Jacques pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77.

Ônus, registros e averbações constantes da matrícula (certidão de inteiro teor expedida em 18/06/2025), para os fins do art. 886, VI, do CPC:

AV.1-25.464: averbação de Usufruto Vitalício sobre a fração ideal de 39.772,63 m², em favor de Catarina Bett Bassanesi. **Por determinação expressa do Juízo (decisão do evento 241, de 08/10/2026), consigna-se que não pende usufruto sobre o bem.**

AV.2-25.464: Hipoteca Cedular de 1º Grau em favor do Banco Cooperativo Sicredi S.A., conforme R.05 da Matrícula nº 24.244.

R.5-25.464: Hipoteca Cedular de 2º Grau sobre a fração ideal de 30.577,88 m², em favor da Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES (exequente), Cédula de Crédito Bancário nº C21830035-9, emitida em 21/01/2022, valor da dívida de R$ 155.000,00.

AV.6-25.464: Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5000393-72.2023.8.21.0097 (estes autos), valor da causa de R$ 184.162,87.

AV.7-25.464: Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5001859-67.2024.8.21.0097, da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS, exequente Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES, executado Doraci Luis Bassanesi, valor da causa de R$ 158.108,75.

AV.8-25.464: Penhora extraída destes autos (Termo de Penhora de 07/03/2025), sendo depositária a executada.

Cadastro INCRA (AV.4-25.464): 951.099.605.891-4, área total de 7,0300 ha, módulo fiscal 12,0000, fração mínima de parcelamento 2,0 ha.

Execução de Título Extrajudicial 5000393-72.2023.8.21.0097/RS
Exequente: Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES
Executado: Patrícia Jessiana Panarotto Jacques e Patrícia Jessiana Panarotto Jacques Ltda
Cônjuge da executada e coproprietário: Doraci Luis Bassanesi
Credor hipotecário (AV.2): Banco Cooperativo Sicredi S.A.

Valor da Avaliação: R$ 1.874.600,00 (homologada na decisão do evento 241)
Valor Mínimo: R$ 937.300,00 (50% da avaliação)

Valor do Débito: R$ 373.556,82 (posição em 15/10/2025, sujeito a atualização)
>> Possibilidade de Aquisição Mínima Parcelada
A partir de **R$234.325,00 25%**
+ 30 Parcelas R$23.432,50 **

Local do Bem: Travessão Claro, Estrada de Santa Bárbara, 77, Primeiro Distrito, Interior, Flores da Cunha/RS, CEP 95270-000. Coordenadas indicadas no laudo de avaliação: latitude 29º02'52.82"S e longitude 51º08'31.68"O.

Estr. de Santa Bárbara, 75 - Flores da Cunha

Observações de Documentos Processuais: BENFEITORIAS: conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Engenheiro Civil Maiquel Horn, CREA-RS 251.360 (Toposerra Soluções em Topografia), com vistoria em 25/04/2025, juntado no evento 231 (LAUDO2) e homologado pelo Juízo no evento 241, existe sobre o terreno edificação com 335,12 m² de área construída, com 4 (quatro) anos de idade real na data do laudo e estado de conservação entre novo e regular, composta por vestiários e banheiros, recepção de produtos, escritório no 2º andar, lavanderia, estoque, setor de envase, sala de fabricação de geleia, cozinha, depósito, salão com banheiro e 2 (dois) banheiros externos, com pisos cerâmicos, em concreto polido, madeira e porcelanato, forros em PVC e esquadrias em alumínio e madeira. Topografia fortemente ondulada. **As benfeitorias não estão averbadas na matrícula,** cabendo ao arrematante, por sua conta, a respectiva regularização registral e administrativa. **AVALIAÇÃO:** valor de mercado de R$ 1.874.600,00 (um milhão, oitocentos e setenta e quatro mil e seiscentos reais), resultante do valor da terra de R$ 996.800,00 (7,03 ha) e do valor das benfeitorias não reprodutivas de R$ 877.782,55, com arredondamento, pelos métodos comparativo direto de dados de mercado e evolutivo, conforme ABNT NBR 14.653-3, homologado como novo valor-base para os atos expropriatórios (art. 873 do CPC). O laudo integral e as fotografias do imóvel estão disponíveis na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.

11. AIP, Alienação por Iniciativa Particular: Em caso de leilões desertos, a venda direta exclusivamente pelo Leiloeiro Público (art. 880 do CPC) dependerá de autorização do Juízo, observados o prazo, o preço mínimo e as condições que vierem a ser fixados, vedada a alienação por preço vil (art. 891 do CPC).

12. **Publicação**: Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, inclusive o cônjuge da executada, Doraci Luis Bassanesi, e o credor hipotecário Banco Cooperativo Sicredi S.A., bem como aqueles interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC, coproprietário de bem indivisível, 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, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município, além dos termos da Penhora, Avaliação e Decisão Judicial, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público.

13. **Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar a central de atendimento,**

prioritariamente, por e-mail contato@trileiloes.com.br
Central de Atendimento: (47) 3170.2488,
Whatsapp: (48) 9.9690.9090 e
Whatsapp: (51) 9.8126.2502

E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.
Flores da Cunha, 30 de novembro de 2026.

Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br
Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

Dr. Daniel da Silva Luz, MM. Juiz de Direito da Vara Judicial da Comarca de Flores da Cunha/RS

Rua Borges de Medeiros, 2170 - Bairro: Centro - CEP: 95270000 - Fone: (54)3022-9842 - 54-99959-4511 (balcão virtual) - Email: frflcunhavjud@tjrs.jus.br

Atenção e Aviso Legal:
Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.