

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).

A(o) Doutor(a) **MARCOS ROGERIO ALVES RIBEIRO**, M.M°. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São Borja/RS, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 5004772-63.2023.8.21.0030/RS

AÇÃO: Carta Precatória Cível

EXEQUENTE(S): **CONDOMÍNIO AGROPECUÁRIO BISCEGLI E FERRIANI, LUCAS FERRIANI** (CPF nº 212.723.428-67). Advogado(s): Fernando Correa da Silva (OAB/SP 080833).

EXECUTADO(S): **CRISTIANO RUSCHEL FREITAS** (CPF nº 529.846.050-04). Advogado(s): Marcio Henrique Vincenti Aguilar (OAB/RS 41.788).

TERCEIRO(S): **BADESUL DESENVOLVIMENTO S.A., AGÊNCIA DE FOMENTO/RS** (CNPJ nº 87.993.432/0001-29), **UNIÃO – FAZENDA NACIONAL** (CNPJ nº 00.394.460/0117-71).

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não consta(m) recurso(s) pendente(s) de julgamento.

DOS BENS: Lote 1 - UMA FRAÇÃO DE TERRA DE CAMPO E MATOS, com a extensão de 50ha02a65ca, denominada "Fazenda São João Mirim", (gleba B), sito no 1º distrito deste município, lugar denominado "Olavo Viana", CCIR nº 950.190.877.808-3, NIRF nº 2.924.666-0, ART nº 7190810-RS, Certificação nº 54548c774-4f25-8d16-b7f858678492, com a seguinte descrição georeferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A91-M0208 - 55°52'00,791" -28°49'57,145" 118,54 A91-M-2196 136°45' 840,51 Estrada Visinal 91-M2196 -55°51'39,549" - 28°50'17,031"108,56A91-M-219 258°12'251,76CNS:09.919-2 ! Mat 11550! José Henrique Aguilar A91-M2197 - 55°51'48,640" -28°50'18,701" 117,96 A91-M2198 178°01' 459,12 CNS: 09.919-2 ! Mat 11550 ! José Henrique Aguilar A91-M-2198 -55°51'48,058" -28°50'33,605" 109,79 A91-M-0209 193°23'81,48 CNS:

09.919-2 !Mat 11550 ! José Henrique Aguilar A91-N-0209 -55°51'48,754" -28°50'36,180" 116,25 A91-M-0210 290°54'210,42 CNS 09.919-2 ! Mat 14379 ! Gleba A da Fazenda São João Mirim A91-M-0210 -55°51'56,006" -28°50'33,741" 115,25 A91-M-5334 298°09'295,08 CNS !Mat ! 14379! Gleba A da Fazenda São João Mirim A91-M-5334 -55°52'05,002" -28°50'29,217" 117,88 A91-M-0211 359°43'581,12 CNS 09.919-2 !Mat ! 14379 ! Gleba A da Fazenda São João Mirim A91-M-0211 -55°52'05,703" -28°50'10,342" 119,16 A91-M-0212 329°15'155,15 CNS 09.919-2 !Mat 14379 "Gleba A da Fazenda São João Mirim A91-M-0212 -55°52'08,629" -28°50'06,011" 120,08 A91-M00213 26°46'233,05 CNS 09.919-2 ! Mat 14379 ! Gleba A da Fazenda São João Mirim A91-M-0213 -55°52'04,757" -28°49'59,253" 120,07 A91-M-0208 58°52'125,57 CNS ! Mat ! 14379 ! Gleba A da Fazenda São João Mirim. Inscrição do Imóvel no CAR n° RS-4318002-E44D.0153.347D.4A76.9142.371F.1BE4.66E7. Matrícula n° 25.408 do CRI de São Borja/RS.

Ônus:

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R.02		Hipoteca		BADESUL Desenvolvimen to S.A - Agência de Fomento/RS
Av.3 e R.05	07/12/2015 e 06/10/2016	Execução e Penhora	1041114-14.20 15.8.26.0506	Condomínio Agropecuário Biscegli & Ferriani
Av.4 e 6	03/10/2016 e 16/10/2017	Execução e Penhora	1011146-02.20 16.8.26.0506	Condomínio Agropecuário Biscegli & Ferriani
Av.7	08/05/2018	Execução	060/1.18.000 0532-3 - 5001232-87.2 018.8.21.006 0	Fockink Indústrias Elétricas Ltda

Av.8	25/09/2019	Penhora	030/1.18.000 3744-0 - 5006092-51.2 017.8.21.0001	BADESUL Desenvolvimen to S.A. - Agência de Fomento/RS
Av.9	22/07/2021	Execução	5000242-84. 2021.8.21.003 0	Estado do Rio Grande do Sul
Av.10	18/01/2024	Penhora	5001819-63.2 022.8.21.003 0/RS	Lurdes de Oliveira

Valor de Avaliação: R\$ 1.600.848,00 (um milhão, seiscentos mil, oitocentos e quarenta e oito reais) em junho/2021. **Valor de avaliação atualizado:** R\$ 1.727.178,50 (um milhão, setecentos e vinte e sete mil, cento e setenta e oito reais e cinquenta centavos) em outubro/2024.

Local do bem: Lugar denominado "Olavo Viana", São Borja/RS.

Lote 2 - UMA FRAÇÃO DE TERRA DE CAMPO, com a extensão de 15ha06a27ca13nma, sita no 1º distrito deste município, lugar denominado "São João Mirim", dentro das seguintes confrontações: ao Norte, com terras de Hélio José Friedrich; ao Sul, com o Rio Butuizinho Mirim; ao Leste, com terra de Cristiano Ruschel Freitas; ao Oeste, com terra de Ramão Dubal Athayde. INCRA 864.102. 021.814-7. Área total 15ha, módulo fiscal 20, nº de módulos fiscais 0,75, FMP 03ha ITR 1.888.636-1. Matrícula nº 25.576 do CRI de São Borja/RS.

Local do bem: Lugar denominado "São João Mirim", São Borja/RS.

Ônus:

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R.03	14/05/2015	Hipoteca		BADESUL Desenvolvimen to S.A. - Agência de Fomento/RS

Av.4 e R.06	07/12/2015 e 06/10/2016	Execução e Penhora	1041114-14.20 15.8.26.0506	Condomínio Agropecuário Biscegli & Ferriani
Av.7	08/05/2018	Execução	060/1.18.000 0532-3	Fockink Indústrias Elétricas Ltda
Av.8 e 9	22/07/2021 e 29/08/2022	Execução e Penhora	5000242-84. 2021.8.21.003 0	Estado do Rio Grande do Sul
Av.11	18/01/2024	Penhora	5001819-63.2 022.8.21.003 0/RS	Lurdes de Oliveira

Valor de Avaliação: R\$ 482.006,80 (quatrocentos e oitenta e dois mil, seis reais e oitenta centavos) em junho/2021.

Valor de avaliação atualizado: R\$ 520.044,24 (quinhentos e vinte mil, quarenta e quatro reais e vinte e quatro centavos) em outubro/2024.

Observação: Consta nos autos débitos perante o credor hipotecário no importe de R\$ 4.399.962,00 (quatro milhões, trezentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e dois reais) em fevereiro/2024 (evento 98).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

1ª PRAÇA: De **16/12/2024 às 14:00h** até **19/12/2024 às 14:00h** valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **19/12/2024 às 14:01h** até **21/01/2025 às 14:00** mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

HORÁRIO: Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: Não foi possível consultar os eventuais débitos tributários para os imóveis, razão pela qual se faz necessária a intimação da União – Fazenda Nacional, para que preste tal informação nos autos.

DOS DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

DO PAGAMENTO DO BEM - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

DA COMISSÃO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão através de guia depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

DO LANCE PARCELADO - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

DAS PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de

aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Borja/RS, 14 de novembro de 2024.

Dr(a). MARCOS ROGERIO ALVES RIBEIRO
Juiz(a) de Direito