

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O(a) Doutor(a) Marcos Rogerio Alves Ribeiro, D. Juiz(a) de Direito da 2ª 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(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 5004772-63.2023.8.21.0030

AÇÃO: Carta Precatória Cível

EXEQUENTE(s): Condomínio Agropecuário Biscegli e Ferriani; Lucas Ferriani

EXECUTADO(s): Cristiano Ruschel Freitas

TERCEIRO(s): Badesul Desenvolvimento S/A; Agência Fomento/RS; União - Fazenda Nacional; Prefeitura Municipal de São Borja/RS

DÉBITO DOS AUTOS: Não localizado.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Nada consta.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Nada consta.

BEM(NS) PENHORADO(S)

LOTE 01: 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-M-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 nº RS-4318002-E44D.0153.347D.4A76.9142.371F.1BE4.66E7.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 25.408 - CRI de São Borja/RS.

ÔNUS:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
R.02	Hipoteca		BADESUL Desenvolvimento S.A - Agência de Fomento/RS
Av.3 e R.05	Execução e Penhora	1041114-14.2015.8.26.05 06	Condomínio Agropecuário Bisceglio & Ferriani
Av.4 e 6	Execução e Penhora	011146-02.2016.8.26.05 06	Condomínio Agropecuário Bisceglio & Ferriani
Av.7	Execução	060/1.18.0000532-3 - 5001232-87.2018.8.21.0 060	Fockink Indústrias Elétricas Ltda
Av.8	Penhora	030/1.18.0003744-0 - 5006092-51.2017.8.21.0 001	BADESUL Desenvolvimento S.A. - Agência de Fomento/RS
Av.9	Execução	5000242-84.2021.8.21. 0030	Estado do Rio Grande do Sul
Av.10	Penhora	5001819-63.2022.8.21.0 030/RS	Lurdes de Oliveira
AV.12	Ação Judicial	5136010-64.2024.8.21.0 001/RS	Cristiano Ruschel Freitas

AV.14	Penhora	5111969-96.2025.8.21.001/RS	Estado do Rio Grande do Sul
-------	---------	-----------------------------	-----------------------------

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$1.600.848,00 (julho/2021) - Evento 1, LAUDO3, Página 01/05.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$2.039.932,86 (janeiro/2025), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

LOTE 02: 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.

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade.

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: 25.576 - CRI de São Borja/RS.

ÔNUS:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
R.03	Hipoteca		BADESUL Desenvolvimento S.A. - Agência de Fomento/RS
Av.4 e R.06	Execução e Penhora	1041114-14.2015.8.26.0506	Condomínio Agropecuário Biscegli & Ferriani
Av.7	Execução	060/1.18.0000532-3	Fockink Indústrias Elétricas Ltda
Av.11	Penhora	5001819-63.2022.8.21.0030/RS	Lurdes de Oliveira
AV.14	Ação Judicial	5136010-64.2024.8.21.0001/RS	Cristiano Ruschel Freitas

AV.17	Penhora	5111969-96.2025.8.21.0 001/RS	Estado do Rio Grande do Sul
-------	---------	----------------------------------	-----------------------------

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foram localizados débitos tributários até a data de confecção deste edital. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO HIPOTECÁRIO: R\$4.399.962,00 (fevereiro/2024) - Evento 98.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$482.006,80 (junho/2021) - Evento 1, LAUDO3, Página 01/05.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$617.898,18 (janeiro/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 09/03/2026 às 14:00 até 12/03/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 12/03/2026 às 14:01 até 01/04/2026 às 14:00 mínimo de **50% (cinquenta por cento)** do valor de 1ª Praça.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

Dr. (a) Marcos Rogerio Alves Ribeiro
Juiz (a) de Direito