

EDITAL DE VENDA DIRETA E INTIMAÇÃO

Processo nº: 5002510-26.2020.8.21.0005/RS

Exequente: Estado do Rio Grande do Sul

Executadas: Vinícola Dal Ltda. e Ana Paula de Paris

Juízo: 3ª Vara Cível da Comarca de Bento Gonçalves/RS

Cristine Krieger, Leiloeira Oficial inscrita na JUCERGS sob nº 382/18, devidamente designada nos autos em epígrafe, por determinação da Excelentíssima Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bento Gonçalves/RS, Dra. Romani Terezinha Bortolas Dalcin, **FAZ SABER** a todos quantos o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento e a quem interessar possa, especialmente às partes, aos executados/devedores, cônjuges, coproprietários, condôminos, confrontantes, credores, titulares de ônus, terceiros interessados e demais pessoas indicadas no art. 889 do Código de Processo Civil, que promoverá a **VENDA DIRETA** do imóvel abaixo descrito.

A presente venda direta decorre de autorização judicial proferida nos autos da execução fiscal acima identificada, após a ausência de arrematantes no procedimento de alienação judicial anteriormente realizado, ficando a venda autorizada pelo prazo de **120 (cento e vinte) dias**, desde que não caracterizado preço vil.

Atenção ao interessado: trata-se de venda judicial direta, realizada sob controle do Juízo da execução. A apresentação de proposta não implica aquisição automática do bem. A venda dependerá de análise, aceitação e homologação judicial, com posterior expedição do título judicial cabível, conforme determinação do Juízo.

1. Quadro-resumo da venda

Modalidade: venda direta judicial em ambiente online.

Prazo de venda: 120 (cento e vinte) dias, contados da disponibilização/publicação do presente edital no portal da leiloeira.

Local da venda: exclusivamente online, pelo site www.leiloariasmart.com.br

Valor de avaliação: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Valor mínimo admitido: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente a 50% do valor de avaliação, não se admitindo proposta inferior ao mínimo legal/judicial aplicável.

Comissão da leiloeira: 6% (seis por cento) sobre o valor da venda, a ser paga pelo adquirente, sem inclusão no valor ofertado pelo bem.

Critério de escolha: maior proposta válida, observadas as condições do edital, a preferência do pagamento à vista sobre o parcelado e a homologação judicial.

2. Autorização judicial

Conforme despacho/decisão proferido em 17/03/2026, foi autorizada a venda direta do imóvel pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, desde que não caracterizado preço vil, além de deferida a expedição de ofício ao Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves para fornecimento de cópia do mapa/levantamento topográfico e memorial descritivo da área desmembrada da Matrícula nº 94.360, com área de 13.767,70 m².

3. Descrição do bem

Imóvel: Parte do Lote Rural nº 06 (seis), da Linha Palmeiro, no Município de Bento Gonçalves/RS, com área de **13.767,70 m²** (treze mil, setecentos e sessenta e sete metros quadrados e setenta decímetros quadrados), **sem benfeitorias**, objeto da **Matrícula nº 94.360** do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves/RS, com as seguintes medidas e confrontações:

- **Norte:** na extensão de 76,58m (setenta e seis metros e cinquenta e oito centímetros), confrontando com propriedade de Daian Antonio de Paris e Bruno Ranzi de Paris;
- **Sul:** na extensão de 230,92m (duzentos e trinta metros e noventa e dois centímetros), com terras do Lote 4, de propriedade da Companhia Riograndense de Saneamento - CORSAN;
- **Leste:** na extensão de 110,00m (cento e dez metros), com terras do mesmo lote, de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul;
- **Oeste:** na extensão de 192,31m (cento e noventa e dois metros e trinta e um centímetros), confrontando com terras do mesmo lote, de propriedade de Herdeiros de Gilmar Victorio de Paris.

Dados cadastrais constantes do título: INCRA nº 854.026.022.063-6; denominação do imóvel rural: não informada; localização do imóvel rural: Linha Palmeiro, Bento Gonçalves/RS; módulo rural: não consta; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 12,0000 ha; nº de módulos fiscais: 1,3416; F.M.P.: 2,00 ha; área total: 16,1000 ha; constando em nome de Domingos Hilário de Paris, brasileiro, CPF nº 039.164.130-15, tudo de conformidade com a cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 36951908210, Exercício 2020.

Observação registral: matrícula aberta em virtude de desmembramento, nos termos do requerimento firmado em Bento Gonçalves/RS em 05 de fevereiro de 2021, acompanhado de memorial descritivo, levantamento topográfico e T.R.T. Obra/Serviço nº BR20211026757, aprovado pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves/RS com fundamento na Lei Municipal nº 200/2018, art. 69 (desmembramento rural). Registro anterior: Matrícula nº 88.679, fl. 01, Livro 2-RG, datada de 09/07/2019.

4. Forma de participação e apresentação de propostas

Os interessados deverão acessar o site www.leiloesmart.com.br realizar o cadastro, aceitar as condições de participação e apresentar proposta dentro do prazo da venda direta.

A proposta deverá conter, no mínimo:

- identificação completa do proponente, com CPF/CNPJ, endereço, telefone e e-mail;
- valor ofertado pelo imóvel, respeitado o valor mínimo admitido;
- forma de pagamento pretendida, à vista ou parcelada;
- declaração de ciência integral das condições do edital, do estado do bem, dos ônus informados e da necessidade de homologação judicial.

Propostas incompletas, condicionadas, sem identificação adequada, abaixo do valor mínimo, sem aceite das regras do edital ou em desacordo com a determinação judicial poderão ser desconsideradas ou submetidas ao Juízo com a ressalva pertinente.

5. Forma e condições de pagamento

5.1. Pagamento à vista

A proposta à vista prevalecerá sobre eventual proposta parcelada em igualdade ou equivalência de condições, nos termos da legislação processual aplicável. O proponente vencedor, após comunicação da leiloeira e/ou determinação judicial, deverá efetuar o pagamento do preço mediante depósito judicial vinculado aos autos, no prazo assinalado, além do pagamento da comissão da leiloeira, correspondente a 6% (seis por cento) sobre o valor da venda.

5.2. Proposta parcelada

Poderá ser apresentada proposta parcelada, que ficará obrigatoriamente sujeita à análise e homologação judicial, observando-se, no que couber, o art. 895 do Código de Processo Civil e eventual determinação específica do Juízo.

Como regra, a proposta parcelada deverá prever entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado e saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, com correção monetária pelo índice que vier a ser aceito ou determinado pelo Juízo, garantido o saldo, tratando-se de imóvel, por hipoteca do próprio bem, salvo decisão judicial diversa.

A comissão da leiloeira deverá ser paga à vista pelo adquirente, ainda que o preço do bem seja objeto de proposta parcelada. O atraso no pagamento de qualquer parcela poderá acarretar multa, vencimento antecipado, resolução da venda e/ou execução do saldo, conforme o art. 895 do CPC e decisão judicial aplicável.

6. Comissão da leiloeira

A comissão da leiloeira será de 6% (seis por cento) sobre o valor da venda, de responsabilidade do adquirente, não compondo o valor ofertado pelo imóvel e devendo ser paga diretamente à leiloeira, no prazo informado, como condição para regular prosseguimento da alienação.

Em caso de suspensão, cancelamento, remissão, pagamento, parcelamento da dívida ou acordo que impeça a conclusão da venda após a publicação/homologação do presente edital e após a prática de atos de divulgação e condução pela leiloeira, poderá ser submetida ao Juízo a fixação de comissão/remuneração pelos trabalhos realizados, sugerindo-se o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação ou sobre o valor da dívida, o que for menor, ressalvada decisão judicial.

7. Ônus, gravames e sub-rogação

Ônus informado: AV-3/94.360 - Averbação de Penhora, nos termos do Ofício Judicial nº 10050793786, expedido pela 3ª Vara Cível da Comarca de Bento Gonçalves/RS, nos autos do Processo nº 5000956-95.2016.8.21.0005/RS - Execução Fiscal, em que figura como exequente o Estado do Rio Grande do Sul e como executadas Ana Paula de Paris e Vinícola Dal Ltda.

Eventuais tributos, impostos, taxas, contribuições e multas incidentes sobre o bem, até a data da alienação judicial, sub-rogar-se-ão no preço, na forma do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, salvo decisão judicial em sentido diverso ou hipótese legal específica.

O adquirente deverá verificar previamente, por sua conta e risco, a existência de restrições administrativas, ambientais, registrais, possessórias, cadastrais, urbanísticas, rurais, de georreferenciamento, CCIR, ITR, CAR, confrontações, acesso, uso do solo e demais informações relevantes ao imóvel, não podendo alegar desconhecimento posterior.

8. Estado do bem, posse e providências posteriores

O bem será vendido no estado físico, jurídico, documental, registral e possessório em que se encontra, em caráter *ad corpus*, sem garantia de metragem exata, aproveitamento econômico, viabilidade de uso, regularidade administrativa, acesso, produtividade, cercamento, ocupação, desocupação ou ausência de restrições não expressamente informadas.

Caberá ao interessado realizar diligência prévia e, se desejar, consultar advogado, engenheiro, agrimensor, contador, despachante, cartório de registro de imóveis, órgãos ambientais, fiscais e municipais antes de apresentar proposta.

A imissão na posse, a expedição do título judicial cabível, o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o recolhimento de ITBI/ITCD quando cabível, custas, emolumentos, certidões, georreferenciamento, regularizações, averbações, baixas de ônus e demais providências posteriores correrão por conta do adquirente.

A leiloeira atua como auxiliar na divulgação, recepção e encaminhamento das propostas, não respondendo por desocupação, regularização documental, liberação de restrições, registro, posse, acesso ao imóvel ou atos que dependam de decisão judicial, cartorária ou administrativa.

9. Publicação e divulgação

O presente edital será publicado no site da leiloeira: www.leiloeirasmart.com.br em conformidade com o art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo de publicação no Diário da Justiça Eletrônico do TJRS e/ou por outros meios determinados pelo Juízo, visando ampla publicidade e transparência à venda direta.

10. Intimação

Ficam, pelo presente edital, intimadas as partes, executadas/devedoras, respectivos cônjuges, se casadas forem, coproprietários, condôminos, confrontantes, proprietário registral constante da matrícula, credores com garantia ou penhora anteriormente averbada, titulares de ônus, eventuais

ocupantes, arrendatários, possuidores, interessados e terceiros juridicamente alcançados pela alienação, para todos os atos e efeitos da presente venda direta, na forma do art. 889, incisos e parágrafo único, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das intimações pessoais ou processuais que o Juízo entender cabíveis.

Na hipótese de ausência de localização, mudança de endereço, revelia, inexistência de procurador constituído ou impossibilidade de notificação por outro meio, a intimação poderá ser considerada suprida pelo presente edital, nos limites autorizados pela legislação processual e por decisão judicial.

11. Irretratabilidade, homologação e penalidades

A proposta apresentada pelo interessado é séria, firme e vinculante, não podendo ser retirada injustificadamente após aceita e encaminhada ao Juízo, salvo autorização judicial. A desistência imotivada, a ausência de pagamento do preço, a ausência de pagamento da comissão ou o descumprimento das condições assumidas poderão ser comunicados ao Juízo para aplicação das medidas legais cabíveis, inclusive perda de valores, responsabilização por prejuízos, multa, resolução da venda e demais consequências processuais.

A venda somente se aperfeiçoará após a decisão judicial competente e o cumprimento das condições de pagamento, comissão e demais determinações do Juízo.

12. Informações e contato

Informações complementares, cadastro, envio de documentos, esclarecimentos sobre a plataforma e regras de participação poderão ser obtidos junto à leiloeira pelos seguintes canais:

Site: www.leiloariasmart.com.br

Telefone/WhatsApp: (55) 99904-1340

E-mail: cristine@leiloariasmart.com.br

Bento Gonçalves/RS, 04 de maio de 2026.

Cristine Krieger
Leiloeira Oficial
JUCERGS nº 382/18

Dra. Romani Terezinha Bortolas Dalcin
Juíza de Direito