

Vara Judicial do Foro da Comarca de Tapejara/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Franciele Spigosso Spanhol** (CPF 005.155.190-06) e **Arlindo Spanhol** (CPF 172.063.830-68), bem como da coproprietária **Leocila Pelisser Spanhol** (CPF 595.672.790-04) e do credor hipotecário **Banco Bradesco S/A** (CNPJ 60.746.948/0001-12), nos autos da **Ação Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco do Brasil S/A**. Processo nº **5000294-03.2014.8.21.0135**.

O Dr. **Cassio Antonio Caldart**, Juiz de Direito da Vara Judicial do Foro da Comarca de Tapejara/RS, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **03/07/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **06/07/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **06/07/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/08/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCISRS sob nº 515, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Preferência Legal – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

Reserva da quota-parte – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à

quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar

com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – PARTE DO LOTE RURAL nº 10, que juntamente com parte do lote rural nº 12, tem a área total de 300.000-m2, contendo uma casa de madeira e um galpão, construídos em 1961 e mi, digo, e mais benfeitorias situados em Linha Florentina, no distrito de Charrúa neste município, confrontando: ao NORTE, com o Arroio Florentina, ao SUL, com parte dos mesmos lotes nºs 10 e 12; a LESTE, com o lote nº 8; e ao OESTE, com o lote nº 14. Imóvel objeto da matrícula 2295 do CRI de Tapejara/RS e Cadastro no INCRA sob o nº 869252.013900.0.

Segundo laudo de avaliação evento 33, trata-se de um lote de terreno rural com área total de 300.000m², possuindo apenas a construção de um galpão em mau estado de conservação. O imóvel está localizado em Linha Florentina, s/n, zona rural de Charrua/RS.

Ônus da Matrícula – Consta no R.7 (16/08/2010) hipoteca cedular de 1º grau em favor do Banco Bradesco S/A. Consta no R.8 (16/08/2010) hipoteca cedular de 2º grau em favor do Banco Bradesco S/A. Consta no R.7 (30/05/2011) hipoteca cedular de 3º grau em favor do Banco Bradesco S/A. Consta no R.7 (06/06/2011) hipoteca cedular de 4º grau em favor do Banco Bradesco S/A. Consta na Av.12 (05/02/2013) ação de execução sob nº 135/1.12.0001440-2 da Vara Judicial desta Comarca, em favor do Banco do Brasil S.A. Consta na Av.14 (28/05/2018) penhora em favor de Augustin & Cia Ltda, nos autos do processo sob nº 135/1.13.0000514-6 desta Comarca. Consta na Av.15 (18/07/2018) penhora em favor de Cooperativa de Crédito de livre Admissão de Associados Altos da Serra – Sicredi Altos da Serra (Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região Altos da Serra - Sicredi Altos da Serra), nos autos do processo sob nº 135/1.16.0001166-4 desta Comarca. Consta na Av.16 (04/04/2019) ação de execução em favor do MP Postos e Logística Ltda., nos autos do processo sob nº 120/1.19.0000066-0 da Vara Judicial de Sananduva/RS. Consta na Av.21 (27/12/2024) penhora em favor do Banco do Brasil S/A, nos autos do processo sob nº 5000250-52.2012.8.21.0135 da Vara Judicial desta Comarca.

Avaliação do bem – (fevereiro/2024) – R\$2.300.000,00 que atualizada até maio/2026 perfaz R\$2.563.011,06. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, a coproprietária, o credor hipotecário e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s)

for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais.

Tapejara, 07 de maio de 2026.

Cassio Antonio Caldart
Juiz de Direito