

Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Passo Fundo/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Angela Maria dos Santos** (CPF 000.389.040-63) e **Evoni Ramos Coleraus** (CPF 598.942.290-34), nos autos da **Ação de Rescisão Contratual** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Fernando Spedito Zambenedetti**. Processo nº **5014281-49.2021.8.21.0010**.

A Dra. **Rossana Gelain**, Juíza de Direito do Juizado Especial Cível do Foro da Comarca de Passo Fundo/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 **09/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **12/11/26** 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 **12/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **02/12/26**, 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 apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta 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 irretroatáveis. 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 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.

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 – LOTE Nº 04, do "CONDOMINIO HORIZONTAL VERA CRUZ" situado nesta cidade, na Vila Vera Cruz, com acesso pela Rua Gravatal, localizado dito lote à esquerda da via interna de acesso, o sétimo contado dos fundos para a frente do condomínio, considerado a frente do mesmo na divisa com a Rua Gravatal, composto de um lote que confronta a norte com o lote 05, onde mede 26,00 metros, ao sul com o lote 03, onde mede 26,00 metros ao leste, com a via interna, onde mede 10,00 metros e ao oeste com terrenos que não pertencem ao condomínio, onde mede 10,00 metros, com área global 401,8415, área privativa de 260,00-m² e área de uso comum de 141 8415-m² corresponde-lhe a fração ideal de 0,0546, nas coisas de uso comum bem com o terreno onde se assenta o condomínio que

é constituído de UM TERRENO URBANO, designado como lote nº 09 de parte de uma chácara da quadra 143, com a área superficial de 7.356,28-m², situado nesta cidade, no loteamento Vila Vera Cruz, com frente para a Rua Gravatal, sem numeração definida, distando 74,00-m da esquina com a Rua Não Me Toque, encravado no quarteirão formado por estas e mais a Rua Santa Cruz, confrontando: AO NORTE, com os lotes n's 20 e 21 e com parte do lote 22 da quadra 143, onde mede 31,20- AO SUL, frente para a Rua Gravatal, onde mede 14,00-m; AO LESTE, partindo da Rua Gravatal, na distância de 88,00-m da esquina com a Rua Não Me Toque, segue para o norte, na extensão de 25,00-m, dividindo com o lote designado como 03, ponto de onde segue para leste, na extensão de 69,50-m, dividindo com os lotes designados como 03 a 08, ponto de onde segue, finalmente, para noroeste, na extensão de 128,00-m, dividindo com parte da chácara de Nestor G da Silveira; e, AO OESTE, partindo da Rua Gravataí na distância de 74,00-m da esquina com a Rua Não Me Toque segue para o norte, na extensão de 25,00-m, dividindo com o lote designado como 02, ponto de onde segue para oeste, na extensão de 26,00-m dividindo com os lotes designados, com 02 e 01, ponto de onde segue, finalmente para o norte, na extensão de 98,60-m, dividindo com parte do lote 01, com os lotes 05 a 10 e com parte do lote 11 da quadra 143. Imóvel objeto da matrícula 91.582 do ORI de Passo Fundo/RS.

Segundo auto de avaliação de evento 47, trata-se de uma casa térrea, residencial e de alvenaria, com grades de ferro e um muro baixo e com entrada de garagem. O imóvel está localizado na Rua Gravataí, 141, lote nº 04 do Condomínio Horizontal Vera Cruz, Vila Vera Cruz, Passo Fundo/RS.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.3 (25/01/2018) penhora em favor de Fernando Spedito Zambenedetti, nos autos do processo nº 9001581-76.2017.8.21.0021 da Vara do JEC de Passo Fundo/RS.

Avaliação do bem – (julho/2025) – R\$340.000,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$356.525,97. 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 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.

Passo Fundo, 31 de agosto de 2026.

Rossana Gelain

Juíza de Direito