

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caxias do Sul/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Ambiterra Incorporadora e Construtora LTDA** (CNPJ 11.210.164/0001-60) e **Jovani Migliavacca** (CPF 607.744.790-00), nos autos da **Ação de Rescisão Contratual** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Sergio Moacir Vieira Sarmiento**. Processo nº **5014281-49.2021.8.21.0010**.

O Dr. **Silvio Viezzer**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caxias do Sul/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 **10/09/24**, às **15h00** e se encerrará no dia **13/09/24** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **13/09/24**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/10/24**, às **15h00**.

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 empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª 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 à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento 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.

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.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site 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 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 de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

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 – UM IMÓVEL RURAL, constituído por terras de cultura, situado no lugar denominado Faxinal, no distrito de Ana Rech, neste município de Caxias do Sul-RS, com a área de 194.325,10m², ou seja, 19,432510 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste, por 3 linhas, a primeira de 221,79m. a segunda de 136,35 m e a terceira linha de 270,10m, com imóvel remanescente, de propriedade dos outorgantes vendedores, Ivo Pedro Nora e sua mulhe, ao Sul, por 3 linhas, a primeira, de 306,75m; com imóvel de propriedade de Antonio Dal Zotto, a segundo de 69,97m, com o imóvel descrito sob item “2”, desta cláusula, e a terceira linha, de 568,62m com imóveis de propriedade de Luiz Dal Zotto e de Próspero Dal Zorro; ao Leste, por duas linhas, a primeira de 228,56m, com imóvel e a segunda linhas, 1,00m, com propriedade de Luiz Dal Zotto e Próspero Dal Zotto; em ao Nordeste, por 3 linhas, a primeira de 173,68m, a segundo de 409,87m e a terceira de 164,50m, com imóvel remanescente, de propriedade de Ivo Pedro Nora e sua mulher. Imóvel objeto da matrícula 42.820 do 2º CRI de Caxias do Sul/RS com INCRA sob o nº 000027.846155.6.

Consta na Av.2 (26/08/1999) a reficção ao aditivo das confrontações para constar: ao Nordeste, por 03 linhas, a primeira de 221,79m, a segunda de 136,35m, e a terceira linha de 270,10m, com imóvel remanescente, de propriedade dos outorgantes vendedores, Ivo Pedro Nora e sua mulher; ao Sul, por 03 linhas, a primeira de 306,75m, com imóvel de propriedade de Antonio Dal Zotto, a segunda de 69,97m, com o imóvel descrito sob item “2”, desta cláusula, e a terceira linha, de 568,25m, com imóveis de propriedade de de Luiz Dal Zotto e de Próspero Dal Zotto; ao Leste, por duas linhas, a primeira de 228,56m, com imóvel a seguir descrito, sob o item “2” e a segunda linha, de 1,00m, com propriedade de Luiz Dal Zotto, e Próspero Da Zotto, ao Noroeste, por 3linhasm a 1ª de 173,68m, a segunda de 409,87m e a terceira de 164,50m, com o imóvel remanescente, de propriedade de Ivo Pedro Nora e sua mulher. Tudo de acordo com a escritura pública de aditivo.

O imóvel está localizado às margens da Estrada Municipal Olímpio Miotto, Estrada Municipal Abel Brambatti e da BR-116 Caxias do Sul/São Marcos, Faxinal/Ana Rech, Bairro Parada Cristal – Caxias do Sul/RS. Trata-se de área de terras de cultivo sem benfeitorias construtivas e com processo de loteamento aberto na Prefeitura sob nº 2018-21835, possuindo a aprovação de 176 lotes distribuídos em 77.161,29m² do terreno que correspondem a 58,11% da área total.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.13 (15/09/2017) a prenotação da ação sob o nº 010/1.17.0022113-2 da 1ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.14 (22/03/2018) o título de protesto em favor de Cristiano Ceron extraído dos autos sob o nº 010/1.17.0018631-0 da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.15 (09/08/2019) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 5000824-18.2019.8.21.0010 do Juizado Especial Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.16 (04/10/2019) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 5000824-18.2019.8.21.0010 do Juizado Especial Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.17 (31/10/2019) a penhora em favor de Cristiano Ceron extraída dos autos sob o nº 010/1.17.0018631-0. Consta na Av.18 (09/07/2020) a prenotação da ação sob o nº 5003554-65.2020.8.21.0010 da 4ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.19 (28/09/2020) a prenotação acautelatória extraída dos autos sob o nº 010/1.13.0028227-4 da 6ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.20 (01/12/2020) a prenotação da ação sob o nº 5013159-35.2020.8.21.0010 da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.21 (16/06/2021) a penhora em favor de Rosa Nava Casara extraída dos autos sob o nº 5001320-13.2020.8.21.0010 da 1ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.22 (14/09/2021) a penhora em favor de Fernanda de Oliveira Pereira extraída dos autos sob o nº 5025276-58.2020.8.21.0010 da 1ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.23 (11/01/2022) a prenotação da ação sob o nº 5040511-31.2021.8.21.0010 da 1ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.24 (09/08/2022) a penhora exequenda. Consta na Av.25 (19/08/2022) a prenotação da ação sob o nº 5023299-60.2022.8.21.0010 da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.26 (09/11/2022) a penhora em favor de JM Urbanizadora LTDA extraída dos autos sob o nº 5036825-31.2021.8.21.0010 da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.28 (23/03/2023) a prenotação da ação sob o nº 5047375-51.2022.8.21.0010 da 3ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.29 (23/03/2023) a prenotação da ação sob o nº 5051763-94.2022.8.21.0010 da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.30 (31/03/2023) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 5044166-74.2022.8.21.0010 da 6ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.31 (23/10/2023) a prenotação acautelatória extraída dos autos sob o nº 5032815-70.2023.8.21.0010 da 3ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.32 (24/10/2023) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 5002264-20.2017.8.21.0010 da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS. Consta na Av.33 (04/12/2023) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 5001889-58.2013.8.21.0010 da 3ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS.

Avaliação – (abril/2023) – R\$2.800.000,00 que atualizada até julho/2024 perfaz R\$2.926.502,37. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

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. Caxias do Sul, 15/07/2024.

Silvio Viezzer
Juiz de Direito