



PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SAPIRANGA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, se faz saber a todos, que será levado a leilão o bem penhorado nos autos em que é exequente **KRAS BORGES E DUARTE ADVOGADOS ASSOCIADOS S/S** e executados **ADRIANE DA ROSA PEIXOTO, BL PARTICIPACOES SOCIETARIAS LTDA - ME, FENIX SERVICOS EM EXPORTACAO E IMPORTACAO LTDA, JAIR CANTU PEIXOTO, LUCAS DA ROSA PEIXOTO, SIGMA COMERCIAL EXPORTADORA E IMPORTADORA LTDA**, na seguinte forma:

1º LEILÃO: 18/09/2026, com encerramento às 11:00 horas, aceitando-se lances iguais ou superiores ao valor da avaliação. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento. Não havendo lances, permanecerá aberto até o **2º LEILÃO: 25/09/2026, com encerramento às 11:00 horas**, aceitando-se o maior lance, desde que não vil inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, ressalvadas hipóteses de reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação.

Em ambos os leilões, os lotes serão encerrados de modo sequencial/escalonado, a cada 2 (dois) minutos. Sem prejuízo do encerramento dos lotes sequencialmente, não havendo licitantes, poderá o Leiloeiro, a seu critério, “passar” lotes para serem encerrados depois, ao final. Lance ofertado nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, prorrogará o encerramento por mais 3 minutos para oportunidade de novos lances, conforme art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016.

Os lotes com ausência de lances, serão apregoados, novamente, em REPASSE pelo prazo de 1 (uma) hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes, observando-se as mesmas regras estipuladas para cada leilão.

Na ausência de expediente forense, o leilão ocorrerá no primeiro dia útil subsequente.

LOCAL: O leilão será realizado através do site www.meirelesleiloes.com.br

PROCESSO: 5011611-55.2024.8.21.0132 – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

BEM: Imóvel consistente em um terreno urbano com área de 2.624,82m², sobre o qual está construído um prédio de alvenaria próprio para escritórios, de alto padrão, com área de 1.421,48m², e um galpão industrial com área de 1.386,17m², situados na Rodovia RS 239, nº 3699 e 3711, Santa Fé, nesta Cidade.

Descrição da matrícula: Um terreno, situado na zona urbana de Sapiranga/RS, na quadra nº. 327, setor 08 do Plano Diretor, com a área superficial de 2.624,82m² (dois mil, seiscentos e vinte e quatro metros e oitenta e dois decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, 39,77m, com o alinhamento da Rodovia Estadual RS 239 - lado ímpar; ao leste, 66,00m, com o alinhamento da Rua Carlos Alfredo Berlitz - lado par -, com a qual forma esquina; ao sul, 39,77m, com o alinhamento da Rua Borges de Medeiros - lado ímpar -, com a qual forma esquina; e, ao oeste, 66,00m, com terreno de propriedade de João Reinaldo Schmidt ou sucessores. **OBS.:** Conforme Av. 1, no imóvel desta matrícula, foi edificado um prédio em alvenaria, no ano de 2007, com a área de 2.216,79m², o qual tomou o nº. 3699 da Rodovia Estadual RS 239; **Imóvel matriculado sob o nº 19.530, no Registro de Imóveis da Comarca de Sapiranga/RS.**

AVALIAÇÃO: R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), em 20 de agosto de 2025.



LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rodovia RS 239, nº 3699 e 3711, Santa Fé, Sapiranga – RS.

DEPOSITÁRIO: Não informado.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 1.197.333,77 (um milhão, cento e noventa e sete mil, trezentos e trinta e três reais e setenta e sete centavos), em 22 de setembro de 2025.

ÔNUS: R. 3, Hipoteca em favor de Banco Itaú S.A.; Av. 4, Av. 11 e Av. 16, Ação de Execução de Título Extrajudicial e Penhora nos autos nº 001/1.15.0186268-6 (5000208-12.2015.8.21.0001), em favor de Krás Borges e Duarte Advogados Associados S/S, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS; Av. 5 e Av. 12, Ação de Execução de Título Extrajudicial e Penhora nos autos nº 5004956-14.2020.8.21.0001, em favor de Carlos Duarte Júnior, Frank Giuliani Kras Borges e Mark Giuliani Krás Borges, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS; Av. 6, Penhora nos autos nº 5016208-79.2016.4.04.7108, em favor da União - Fazenda Nacional, em trâmite na 4ª Vara Federal de Santa Maria/RS; Av. 7, Av. 17 e Av. 19, Indisponibilidade de bens e Penhora nos autos nº 5000527-72.2015.8.21.0132, em favor do Estado do Rio Grande do Sul, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sapiranga/RS; Av. 8, Penhora nos autos nº 5001789-23.2016.8.21.0132, em favor do Estado do Rio Grande do Sul, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Sapiranga/RS; Av. 10, Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 5001026-17.2019.8.21.0132, em favor de Asia Shipping Transportes Internacionais Ltda, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Sapiranga/RS; Av. 15, Penhora nos autos nº 5002727-47.2018.8.21.0132, em favor do Estado do Rio Grande do Sul, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Sapiranga/RS; Av. 20, Penhora nos autos nº 5001204-05.2015.8.21.0132, em favor do Estado do Rio Grande do Sul, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Sapiranga/RS; Av. 21, Ação de Execução de Título Extrajudicial nos autos nº 5003873-45.2016.8.21.0019, em favor de Banco do Brasil S/A, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo/RS; Av. 22, Penhora nos autos nº 5005307-11.2022.8.21.0132, em favor do Estado do Rio Grande do Sul, em trâmite no 1º Cartório Cível da Comarca de Sapiranga/RS. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o DETRAN, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o DETRAN. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o veículo, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do veículo, devem ser informados ao Leiloeiro, ou sua equipe, para o devido peticionamento nos autos.

OBS. 01: Ciente que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive os de natureza propter-rem, sub-rogam-se sob o respectivo preço, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, observada a ordem de preferência, conforme no artigo 130 do C.T.N e nos artigos 1.499 do C.C., artigos 903, § 5º, I e artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015 e artigo 141-II da lei 11.101/05. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à montagem e desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, diligências do Oficial de Justiça, se houver. Averbção e registro das garantias nos órgãos competentes são de exclusiva responsabilidade do adquirente/arrematante.

OBS. 02: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou



do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente o(a) coproprietário(a)/meeiro(a), nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC. Obs.: Sobre a parte do(a) coproprietário(a)/meeiro(a) não incide desconto e não se aplica parcelamento.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: QUEM TIVER DIREITO (art. 1.322 do Código Civil, art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, do Código Processo Civil), e quiser exercer a preferência na arrematação dos bens, deverá, de modo prévio, cadastrar-se no site www.meirelesleiloes.com.br, fornecer as informações e documentos requisitados, aderir as regras do sistema e informar a equipe deste Leiloeiro Oficial qual sua **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem. Estando habilitado para oferta de lances, poderá exercer seu direito de preferência igualando ao último maior lance e forma de pagamento ofertada.

Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.meirelesleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, aceitar os termos e condições informados no site, confirmarem os lances e recolherem a quantia conforme segue: Os arrematantes ficam cientes desde já que deverão garantir seu lance com o pagamento do respectivo valor acrescido da comissão do Leiloeiro no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio.

Fica o Leiloeiro autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato de sua emissão pelo participante, assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro e o Judiciário, não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote (batida do martelo).

Ficam através deste edital, intimadas as partes (CPC/2015 Artigo 887 e Art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), os cônjuges, os arrematantes e terceiros interessados.

A comissão de Leilão, cujo resultado for positivo, será devida ao Leiloeiro Oficial, na proporção de **3% (três por cento), sobre o valor da avaliação**, pelo ATO PRATICADO, assumindo o arrematante, o ônus destas despesas.

Será devido o Leiloeiro Oficial comissão de 3% sobre o valor da avaliação em casos de acordo ou remissão após a realização da alienação e arrematação do bem, a ser arcado pelo executado remidor.

Cientes, também, que ocorrendo pagamento, acordo ou adjudicação antes da realização da alienação, terá o Leiloeiro direito ao reembolso das despesas que comprovar, a serem pagas pelo arrematante.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ela realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.



Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto nos artigos 897 do Código de Processo Civil, 335 e 358 do Código Penal, e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 48 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895 do CPC. O arrematante deverá efetuar o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, no prazo de 01 dia após o recebimento da guia, e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) vezes, sendo as prestações mensais e sucessivas. Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem. No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. OBS.: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Caso os Exequentes, Executados, cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, das datas do Leilão, quando da expedição das notificações respectivas, valerá o presente Edital de INTIMAÇÃO DE LEILÃO.

Na eventualidade da arrematação do bem restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao 2º colocado, ou seja, licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse do mesmo, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência da arrematação ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do CPB – Impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

Fica autorizada o Leiloeiro a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio. Em caso de resistência/impedimento, deverá o Leiloeiro comunicar a situação nos autos.



O Leiloeiro Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a fazer a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

LEILOEIRO OFICIAL: Bruno Fernando Meireles Cardoso, JUCIS-RS sob nº. 473/2024. Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas através dos telefones: 0800-707-9272. O presente edital estará disponível na íntegra através do site www.meirelesleiloes.com.br.

Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço contato@meirelesleiloes.com.br.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do CPC).

Sapiranga/RS, 24 de julho de 2026.

JUIZ(A) DE DIREITO