

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO / ON-LINE
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/RS

Processo nº: **5027075-62.2023.8.21.0033** / Autor: **Capesi Empreendimentos Imobiliarios Ltda / Réu: Sawaya Construcões e Incorporações Ltda e outros.**

LEILÃO ON-LINE

1º Leilão Público On-line: 05/11/26, das 09:00 até às 15:00.

2º Leilão Público On-line: 12/11/26, das 09:00 até às 15:00.

Local: Site da Benedetto Leilões: www.benedettoleiloes.com.br.

JEFERSON BENEDETTO, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCERGS sob nº 215/2006, devidamente autorizado pelo **Exmo. Sr. Dr. Guilherme Freitas Amorim**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São Leopoldo/RS, venderá em público, na modalidade **LEILÃO PÚBLICO / ON-LINE**, na forma da lei, em dia, hora e local supracitado, os bens penhorados a seguir relacionado.

Lote 1 - UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, na quadra 200 da planta geral da cidade, no quarteirão indefinido, formado pelas ruas **Dr. Frederico Wolffenbittel**, **Primeiro de Março**, terras de **Ingo Ronald Cornélius**, **Grêmio dos Sargentos e Subtenentes de São Leopoldo**, **Avenida Maua**, **Arroio Curtume**, terras do **199 BIMTZ** e de **Mozart Ribeiro da Silva**, com a área superficial de **10.479,9461m²**, medindo **19,75m** de frente, a leste, no alinhamento da rua **Primeiro de Março**, lado ímpar da numeração dos prédios; **40,05m** ao norte; **18,00m** a leste **21,90m** novamente ao norte, na divisa com imóvel de **Cortume Pinheiros S.A.**; **69,75m** a oeste, na divisa com imóvel de **Cortume Pinheiros S.A.**; **26,75m** ao sul; **64,00m** a sudeste, na divisa com imóvel do **199 BIMTZ** através de um muro de pedra; **20,00m** a oeste ao correr do talude do **Arroio Curtume**, daí segue em linha quebrada de **9,00m** ao sul; **75,00m** a oeste, sempre no correr do talude do **Arroio Curtume**; **189,00m** a leste, no alinhamento da **Avenida Mauá**; **45,00m** ao norte, na divisa com imóvel do **Grêmio dos Sargentos e Subtenentes de São Leopoldo**; **24,50m** a oeste, junto ao **Talude do Arroio Curtume**; daí segue em linha quebrada, em quatro segmentos, medindo o primeiro deles, **13,50m** ao norte; **1,10m** a oeste; **7,00m** ao norte e **17,00m** a oeste, dividindo-se nestas quatro faces com imóvel de **Ingo Ronald Cornelius**; deste ponto segue **5,80m** ao sul, **13,00m** a oeste na divisa com imóvel do **Município de São Leopoldo**; **26,00m** ao norte, fazendo divisa nos primeiros **10,00m** com imóvel do **Município de São Leopoldo** e nos restantes **16,00m** no alinhamento do final da rua **Primeiro de Março**, até encontrar o ponto inicial desta descrição. O terreno, na face leste, após a rua **Primeiro de Março**, é atravessado em parte, no sentido sul-norte, pelo **Arroio Curtume**, retificado em seu leito original, por canalização do **Município**. Matrícula nº **58.128** do Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo/RS. Ônus: de acordo com a **AV-6/58.128**, consta restrição ambiental vinculada à Licença Única nº **00252/2019**, emitida pela **FEPAM/RS** no âmbito do Processo nº **005-10195/19-5**, abrangendo área aproximada de **1.060 m²** e área de lazer institucional de **3.140 m²**, sendo que parte da área foi declarada contaminada e se encontra em processo de monitoramento ambiental,

com obrigação de manutenção de cercamento nos termos da licença e dos documentos ambientais correspondentes, ficando o arrematante ciente de que deverá consultar e observar integralmente as restrições, obrigações, medidas de controle, monitoramento e eventual remediação determinadas pelos órgãos ambientais competentes, sem prejuízo de outras limitações constantes da matrícula e da documentação do imóvel. Avaliação: R\$ 8.329.011,00 (oito milhões, trezentos e vinte e nove mil, onze reais).

Lote 2 - UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, na quadra 200 da planta geral da cidade, no quarteirão indefinido, formado pelas ruas Dr. Frederico Wolffenbittel, Primeiro de Março, terras de Ingo Ronald Cornelius, Grêmio dos Sargentos e Subtenentes de São Leopoldo, Avenida Maua, Arroio Curtume, terras do 199 BIMTZ e de Mozart Ribeiro da Silva, com a área superficial de 7.791,10m², medindo 99,60m de frente, a noroeste, no alinhamento da rua Dr. Frederico Wolffenbittel, lado par da numeração dos prédios; 50,70m a sudoeste na divisa com parte do imóvel de Cortume Pinheiros e 30,20m a oeste, na divisa com parte do imóvel de Cortume Pinheiros S.A., e parte com imóvel do 199 BIMTZ, através de um muro de pedra; 56,50) ao sul e 9,05m a sudoeste, na divisa com imóvel do 199 BIMTZ, através de um muro de pedra, 129,95m a leste e 4,45m a nordeste, na divisa com imóveis de Cortume Pinheiros S.A., distando a última face 92,27m da esquina com rua Primeiro de Março. Matrícula nº 58.126 do Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo/RS. Ônus: nada consta. Avaliação: R\$ 9.625.248,00 (nove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, duzentos e quarenta e oito reais).

Os Leilões serão regidos pela Lei número 13.105/15 em seus artigos 879 a 903, ambos do Novo Código de Processo Civil. Na ocasião do **1º LEILÃO ON-LINE**, os bens serão vendidos por valor igual ou superior ao da avaliação; no **2º LEILÃO ON-LINE**, por valor não inferior a 50% do valor de cada avaliação, com base no parágrafo único do ao artigo 891 do CPC. **CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO:** para participar do leilão, os interessados deverão efetuar cadastramento prévio de até 24h antes do início do leilão. Ao se cadastrar, o participante concorda com as condições do Contrato de Adesão disponível no site da Benedetto Leilões. **LANÇOS:** serão aceitos lanços parcelados, desde que contenha 25% do valor do lance à vista o saldo parcelado em até 30 vezes (as parcelas serão mensalmente corrigidas pelo índice do IPCA), conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 895 do CPC. **PAGAMENTOS:** aquele que desejar efetuar o parcelamento do lance, deverá sinalizar, por escrito, antes do início do leilão, informando as condições, o prazo e a modalidade de parcelamento, devendo observar os requisitos do art. 895, §2º, do CPC. Após o término do leilão, o arrematante será notificado para realizar o pagamento do sinal, equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do lance arrematado, acrescido da comissão do leiloeiro, que deverá ser efetuado à vista, dentro de 24 horas após o encerramento do leilão. O pagamento do sinal será mediante guia de depósito judicial e a comissão paga diretamente ao leiloeiro, através de conta a ser indicada pelo mesmo. A comissão do Leiloeiro será de 3% (três por cento) sobre o valor da venda, que correrá por conta do comprador, remitante ou adjudicante, em caso de arrematação, remição ou adjudicação, respectivamente, bem como as despesas do leilão. **ATENÇÃO:** é de suma importância que os participantes do leilão estejam cientes das obrigações financeiras previstas neste edital e se programem adequadamente para efetuar os pagamentos nos prazos estabelecidos, sob pena de

incidirem nas sanções cabíveis, inclusive o cancelamento da arrematação e o impedimento de participar de futuros leilões. Ressalta-se, ainda, que os lances somente serão aceitos por meio do site da Benedetto Leilões, não sendo admitidos lances encaminhados por e-mail, telefone, WhatsApp ou qualquer outro meio de comunicação. O e-mail disponibilizado pelo leiloeiro destina-se exclusivamente ao encaminhamento de informações relativas à forma de pagamento da arrematação e demais comunicações pertinentes ao certame. **INFORMAÇÕES:** aquele que desejar participar dos leilões, ao realizar seu cadastro, deve estar atento às orientações disponibilizadas no site da Benedetto Leilões no Contrato de Adesão. Os leilões serão realizados de forma on-line e o respectivo lote será disponibilizado, previamente, no site da Benedetto Leilões (www.benedettoleiloes.com.br). O leilão iniciará às 09h na data agendada e encerrará às 15h, caso não haja disputa. O licitante que estiver interessado, deverá acompanhar o leilão, o qual verificará que as 14h55min abrirá um sistema de contagem regressiva, informando e indicando os minutos finais do respectivo leilão. Contudo, para incentivar e possibilitar a disputa entre licitantes, toda vez que houver um novo lance, dentro dos últimos cinco minutos programados, o sistema da contagem regressiva irá zerar e reiniciar com mais cinco minutos, deste modo, o leilão só irá encerrar quando completar cinco minutos sem nenhum novo lance. **DISPOSIÇÕES GERAIS:** havendo suspensão ou extinção da execução em virtude de acordo antes do leilão, este somente será suspenso após o pagamento das custas e demais despesas processuais, inclusive aquelas do leiloeiro. Recomenda-se a vistoria prévia dos bens, pois as medidas e confrontações eventualmente constantes no presente edital deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e laudos de avaliação anexados aos autos deste processo. Para todos os efeitos, considera-se a presente venda como sendo “ad corpus”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriar os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis. Eventuais ônus existentes sobre o bem levado a leilão público deverão ser verificados pelos interessados junto aos órgãos competentes, no entanto, débitos de origem tributária ou débitos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, que tenham se originado antes da arrematação, não são de responsabilidade do arrematante (art. 130 do CTN). Em caso de desistência da arrematação, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital, sendo, da mesma forma, considerada desistência, inclusive, a falta de pagamento pelo arrematante, tanto do lance quanto da comissão, ou, ainda, o descumprimento de qualquer condição ou prazo previsto no presente edital. É de inteira responsabilidade do adquirente o pagamento do ITBI e demais despesas de transcrição, bem como tomar todas as providências e arcar com todos os custos necessários para a regularização e transferência do(s) bem(ns). O acompanhamento e a promoção do regular andamento processual após a arrematação são de responsabilidade exclusiva do arrematante, remitante ou adjudicante, competindo-lhe diligenciar junto ao cartório judicial competente, bem como, se necessário, constituir advogado para requerer as providências processuais pertinentes à expedição de documentos, baixa de restrições, transferência e demais atos necessários à efetivação da arrematação. Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, **INTIMADOS** pelo presente **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO PÚBLICO ON-LINE**, para todos os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados pelo Oficial(a) de Justiça suprimindo, assim, a exigência contida no artigo 889,



Inc. I a VIII e parágrafo único do CPC. **INFORMAÇÕES:** pelo site www.benedettoleiloes.com.br, pelo e-mail contato@benedettoleiloes.com.br e pelo telefone/whatsapp: (51) 3547-1328. JUIZ: **Dr. Guilherme Freitas Amorim**. Em 09 de setembro de 2026.

Dr. Guilherme Freitas Amorim,
Juiz de Direito

