



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 5000767-45.2024.8.21.0100
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequirente: Sipcam Nichino Brasil S.A
Executado: Viro Jose Ruwer e Outros

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): VIRO JOSE RUWER (CPF/MF 258.103.080-15), VERA LUCIA RUWER (CPF 386.679.400-20), e AGROPECUARIA GIRUA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL, (CNPJ 88.746.763/0001-27); bem como do(s) terceiro(s) a BANCO SANTANDER S.A. (CNPJ 90.400.888/0001-42), ADAMA BRASIL S.A. (CNPJ 02.290.510/0001-76); BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL (CNPJ 92.702.067/0001-96), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 5000767-45.2024.8.21.0100, em trâmite na 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE GIRUÁ/RS, requerida por SIPCAM NICHINO BRASIL S.A. (CNPJ 23.361.306/0001-79).

O(a) MM. Juiz(a) de Direito Dra. CAMILA CELEGATTO CORTELLO ESCANUELA, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial HELCIO KRONBERG, matriculado na JUCISRS sob nº 508 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Uma fração de terras de campo e matos, sem benfeitorias, com a área de 3,00099ha, em Rincão Nossa Senhora Aparecida, Giruá/RS, confrontando: Norte, com terras de Clarimundo Pedroso; Sul, com terras de Everton Pitol Marques; Leste, com terras de Renato Wendt; e a Oeste, com terras de Viro José Ruwer. Matrícula nº 17.977 do CRI de Giruá/RS. ITR: NIRF nº 7.101.990-1.

ÔNUS:

Matrícula Imobiliária nº		17.977	CRI de Giruá/RS	
NIRF nº		7.101.990-1		
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV.7	29/08/2024	Indisponibilidade	5000003-59.2024.8.21.0100	BANCO SANTANDER S.A.



AV. 8	29/10/2024	Penhora Exequenda	5000767- 45.2024.8.21.0100	SIPCAM NICHINO BRASIL S.A.
AV. 9	19/11/2024	Penhora	5000375- 08.2024.8.21.0100	BANCO SANTANDER S.A.
AV. 12	12/09/2025	Penhora	5001968- 72.2024.8.21.0100	ADAMA BRASIL S.A.
AV. 13	24/10/2025	Indisponibilidade	5001369- 36.2024.8.21.0100	BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL
AV. 13	24/10/2025	Indisponibilidade	5001373- 73.2024.8.21.0100	BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL

Valor de avaliação: R\$ 273.000,00.

Débitos Tributários: Não foram encontrados débitos tributários em aberto até à data da publicação do presente edital. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 821.947,82 (06/2025).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 14:00hs, e termina em 07/10/2026 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 07/10/2026 às 14:01hs, e termina em 20/10/2026 às 14:00hs. **VENDA DIRETA:** Na hipótese de o bem indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 90 (noventa) dias, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital, para pagamento do valor à vista. As ofertas serão apresentadas pelo leiloeiro, ao r. juízo competente, para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de leilão de 5,00%.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do IPCA, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas



impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia expedida pelo sistema de depósitos judiciais do Banrisul ou por meio do portal do TJRS/sistema eproc TJRS, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, o(s) arrematante(s) receberá(ão) e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza 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 da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC), no prazo de até 24 horas. A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ).



8 - DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ). O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra(m), sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC).

9 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 1 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados online, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

10 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

11 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-



9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

Fica(m) o(s) requerido(s): VIRO JOSE RUWER, VERA LUCIA RUWER, e AGROPECUARIA GIRUA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL; bem como do(s) terceiro(s) a BANCO SANTANDER S.A., ADAMA BRASIL S.A; BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL, e demais interessados, INTIMADOS da penhora do imóvel realizada em 22/10/2024 (Evento 41) e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

Giruá/RS, 19 de agosto de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____ CAMILA CELEGATTO CORTELLO ESCANUELA (JUÍZA)