

Regras/Condições:

- 1) Três Praças;
- 2) Primeira Praça: Lances a partir do **valor de avaliação**;
- 3) Segunda Praça: Lances a partir de **50% da avaliação**;
- 4) Terceira Praça: Lances a partir de **10% da avaliação**;
- 5) Na Primeira e Segunda Praças: Pagamento “**à vista**” ou “**a prazo**” (10% + até 24 parcelas + IPCA);
- 6) Na Terceira Praça: **Somente pagamento “à vista”** ;
- 7) **Lance considerado vencedor**: Será considerado vencedor o lance de maior valor, observado o lance mínimo em cada uma das praças. Contudo, quando houver previsão de parcelamento, a partir do momento em que for ofertado lance para pagamento “à vista”, não serão mais aceitos lances para pagamento “a prazo”;
- 8) Serão aceitos lances apenas em valor superior ao lance anteriormente registrado no sistema (*observado o incremento previsto no site do leiloeiro*);
- 9) Maiores detalhes no laudo de avaliação disponibilizado neste site;
- 10) Venda de imóveis será considerada “*ad corpus*”;
- 11) Os bens serão entregues nas condições em que se encontram;
- 12) Fotos meramente ilustrativas.

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO PARA A VENDA DE BENS DA MASSA FALIDA DE INDUSTRIA E EMBALAGENS PELICANO LIMITADA (CNPJ 88.295.803/0001-61)

Autos de Falência nº 5006310-11.2020.8.21.0022

Leilão, Exclusivamente Eletrônico, a ser realizado no site www.monzonleiloes.com.br

O EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DO JUIZADO REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PELOTAS/RS, nomeando o leiloeiro público JOACIR MONZON POUEY, matriculado na Jucepar sob o nº 18/295 e Jucisrs nº 421/2021, faz ciência aos interessados que venderá, bens da **MASSA FALIDA DE INDUSTRIA E EMBALAGENS PELICANO LIMITADA**., em LEILÃO PUBLICO a ser realizado no local, data e horário previstos neste edital, devendo, para tanto, serem observadas as condições adiante previstas:

1. DATA E HORA

1.1. O leilão previsto no presente edital será realizado em **03 praças/chamadas**, a saber:

1.1.1. Primeira Praça/Chamada: **18/09/2026**

1.1.2. Segunda Praça/Chamada: **25/09/2026**

1.1.3. Segunda Praça/Chamada: **02/10/2026**

1.2. As praças/chamadas previstas neste edital têm início programado para às **10h00min (horário de Brasília)**. Contudo, sendo ofertados diversos bens/lotos na mesma data, o horário de abertura do(s) lote(s) indicado(s) no presente edital poderá ser postergado, permitindo que os licitantes disputem mais de um lote. Por isso, caberá ao interessado acompanhar a abertura de cada lote no site do leiloeiro. Uma vez arrematados todos os bens/lotos, as demais praças previstas neste edital restarão automaticamente canceladas. Na hipótese de suspensão do expediente forense em alguma das datas acima indicadas, o ato será automaticamente suspenso e transferido para primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, sendo as demais datas mantidas.

2. LOCAL DO LEILÃO

2.1. As praças/chamadas previstas neste edital serão realizadas **exclusivamente em ambiente eletrônico, no site www.monzonleiloes.com.br**

3. CADASTRO PRÉVIO

3.1. Para participar do leilão eletrônico, os interessados deverão cadastrar-se previamente no site do leiloeiro (www.monzonleiloes.com.br), cadastrando *login* e senha, observadas as regras previstas no referido site. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta. Ao se cadastrar e participar do leilão, o licitante adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados

são irretratáveis e sem direito ao arrependimento, ocorrendo por conta e risco do usuário (*art. 13, § único e art. 32, ambos da Resolução 236/2016 do CNJ*).

4. PROCEDIMENTO PARA O REGISTRO DE LANCES

4.1. Tendo em vista as praças/chamadas serem realizadas exclusivamente em ambiente eletrônico, serão aceitos lances desde a inserção do leilão no site do leiloeiro até o encerramento do ato. No(s) dia(s) indicado(s) no presente edital, a qualquer momento a partir dos horários fixados, será automaticamente iniciada a contagem regressiva de 180 segundos, sendo possível ofertar lances até o término da contagem, correndo por conta e risco do licitante a decisão de inserir lance nos segundos finais, em razão de possível instabilidade do sistema/internet. A cada lance inserido durante a contagem regressiva, o sistema automaticamente iniciará nova contagem de 180 segundos. Finalizada a contagem regressiva sem que novos lances sejam inseridos, o leilão será considerado finalizado/encerrado. O valor do primeiro lance a ser inserido deverá respeitar o valor mínimo previsto para o respectivo leilão (*lance inicial*). O valor dos demais lances deverá ser em valor superior aos lances anteriormente inseridos no sistema, observado o incremento previsto. Os atos realizados eletronicamente ficam sujeitos ao regular funcionamento do sistema e da internet, ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento ou instabilidade.

5. CONDIÇÕES DE OFERTA DOS BENS/LOTES

5.1. É de responsabilidade dos interessados vistoriarem os bens antes do leilão, não sendo aceitas reclamações posteriores. Presume-se que aqueles que participarem do leilão têm plena ciência das condições dos bens.

5.2. Os bens imóveis serão entregues no estado em que se encontram, sem garantia. Caberá aos interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (*disponibilizado no site do leiloeiro*) e consultarem o registro imobiliário, cadastro imobiliário e demais documentos do imóvel. A venda será considerada *ad corpus*, sendo as medidas informadas meramente enunciativas. Pode haver diferenças tanto na área do terreno, quando de eventual área construída, o que em hipótese alguma invalidará a venda. Cabe aos interessados, antes do leilão, vistoriarem a área e consultarem os órgãos competentes, inclusive para verificar eventuais restrições de uso e/ou restrições construtivas, ambientais, dentre outras. Cabe ao arrematante todas as providências, caso necessário, para regularizar tanto a área do terreno quanto de eventuais áreas construídas.

5.3. Os bens móveis serão entregues no estado em que se encontram, não havendo qualquer espécie de garantia. Caberá aos interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (*disponibilizado no site do leiloeiro*), assim como conferirem a quantidade e qualidade dos bens que compõem cada lote, uma vez que pode haver discrepâncias entre o indicado neste edital e o verificado no local. Cabe aos interessados verificarem, antes do leilão, a data de validade dos bens (*quando houver data de validade*), uma vez que pode haver bens já vencidos. Os veículos podem estar sem chaves, devendo os interessados confirmarem a existência das chaves. Podem haver outras avarias além daquelas indicadas no laudo de avaliação, cabendo aos interessados, antes do leilão, vistoriarem o bem, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Cabe ao arrematante retirar o bem do local onde o mesmo se encontra.

5.4. Eventuais fotos constantes no laudo, no site do leiloeiro, em redes sociais e/ou no material publicitário, devem ser consideradas meramente ilustrativas, cabendo aos interessados visitarem o bem antes do leilão.

6. LAUDO DE AVALIAÇÃO

6.1. Maiores informações podem ser consultadas no(s) laudo(s) de avaliação juntado(s) no processo de Falência, laudo(s) que integra(m) o presente edital, não podendo ser alegado desconhecimento. Em se tratando de bem imóvel, no(s) laudo(s) consta o registro imobiliário, sendo de responsabilidade do interessado obter certidão atualizada da matrícula. O(s) laudo(s) é(são) disponibilizado(s) pelo leiloeiro no site www.monzonleiloes.com.br

7. LANCE INICIAL

7.1. Na **Primeira Praça/Chamada** os bens serão ofertados a partir **do valor da avaliação** (*lance inicial, em primeira praça, indicado na descrição dos lotes*).

7.2. Na **Segunda Praça/Chamada** os bens/lotes serão ofertados a partir de **50% do valor da avaliação** (*lance inicial, em segunda praça, indicado na descrição dos lotes*).

7.3. Na **Terceira Praça/Chamada** os bens/lotes serão ofertados a partir de **10% do valor da avaliação** (*lance inicial, em terceira praça, indicado na descrição dos lotes*).

8. LANCE CONSIDERADO VENCEDOR

8.1. Ao inserir o lance no sistema, o licitante deverá optar pela forma de pagamento, marcando a opção “à vista” ou “a prazo”. Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance em maior valor. **Contudo, a partir do momento em**

que for ofertado algum lance para pagamento “à vista” (sendo admitido apenas lance de valor superior aos lances até então existentes para pagamento “a prazo”), somente serão admitidos novos lances para pagamento “à vista”, hipótese em que não serão mais admitidos novos lances para pagamento “a prazo”, mesmo que sejam lances de maior valor que o lance antes ofertado para pagamento “à vista”.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS

9.1. No que diz respeito às condições de pagamento do valor do lance, deverão ser observadas as seguintes condições: Na Primeira e Segunda Praças/Chamadas, poderão ser registrados lances para pagamento “à vista” ou “a prazo”, observadas as condições de parcelamento e demais condições previstas neste edital. Na Terceira Praça/Chamada, poderão ser registrados lances apenas para pagamento “à vista”.

9.1.1. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 03 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida, sendo o bem novamente levado à leilão (do qual o arrematante ficará impedido de participar), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, além da taxa de comissão do leiloeiro (6% sobre o valor da arrematação, em caso de bens móveis e 6% sobre o valor da arrematação, em caso de bens imóveis) e das despesas para a realização de um novo leilão, dispondo o Sr. Administrador Judicial da respectiva cobrança/execução, que será instruída com a certidão do leiloeiro. Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.

9.1.2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo de até 03 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, até 24 (vinte e quatro) parcelas.

9.1.2.1. As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos da data da arrematação e atualizadas mensalmente (*pro-rata die*), pelo IPCA, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas em conta-bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital, mediante guia judicial a ser emitida, devendo as guias serem emitidas para “pagamento em continuidade”, indicando a mesma conta bancária indicada na primeira guia emitida para pagamento do valor da arrematação. O pagamento, à vista ou parcelado, deverá ser feito em dinheiro (*moeda nacional*), devendo os valores ser depositados junto a conta bancária (*mediante guia judicial*) vinculada ao processo a que se refere este edital. Deverá o arrematante, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos após o vencimento de cada parcela, comprovar a quitação da mesma mediante juntada do comprovante nos autos do processo a que se refere o presente edital. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir a guia judicial para recolhimento do valor devido. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. O não pagamento de qualquer parcela implicará no automático vencimento antecipado das demais parcelas (*considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida*), podendo o Sr. Administrador Judicial, de imediato, valer-se da via executiva em face do arrematante (*podendo, ser for o caso, executar a hipoteca gravada sobre o bem arrematado*), incidindo, sobre o valor devido (*soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas*), multa de 10% (*dez por cento*), sem prejuízo das demais sanções cabíveis. Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor do sinal no prazo de 03 dias úteis, contado da data do leilão em que houve a arrematação, restará desfeita/resolvida a arrematação, sendo imposta ao arrematante multa de 30% sobre o valor da arrematação (*além da comissão de leilão de 5% em caso de bens imóveis e 6% em caso de bens móveis*), sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor. Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.

9.1.3. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o(s) próprio(s) imóvel(eis) arrematado(s).

9.1.4. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem móvel (quando prevista esta possibilidade), o r. juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação das parcelas ou a prestação e garantia.

10. PROPOSTAS

10.1. Tendo em vista a revogação, pela Lei nº 14.112/2020, do art. 142, II da Lei 11.101/05, não serão admitidas vendas por propostas em leilões de bens de Massa Falida.

11. INFORMAÇÕES

11.1. Com a Administradora Judicial MEDEIROS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL pelo telefone 0800-150-1111 ou com o leiloeiro JOACIR MONZON POUHEY, pelo telefone (41) 98505-5505.

12. VISTORIA E RETIRADA DOS BENS

12.1. Os interessados poderão, antes do leilão, vistoriar os bens. Para tanto, deverão realizar agendamento prévio mediante contato com a Administradora Judicial ou com o leiloeiro, a depender do bem e da localização do mesmo. Não serão permitidas visitas sem agendamento prévio. Antes da visita, por segurança, poderão ser solicitados dados, documentos pessoais e/ou foto pessoal, para cadastro prévio. Na hipótese do bem estar em posse de terceiros, o agendamento deverá ser realizado diretamente com o depositário. Estando o bem imóvel ocupado por terceiros, pode haver a impossibilidade de visita prévia do mesmo, o que, em hipótese alguma, será motivo para reclamações após o leilão.

12.2. Os bens móveis arrematados deverão ser retirados, do local onde se encontram, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da data da expedição da carta de arrematação ou mandado e entrega. A retirada dos bens será realizada mediante agendamento prévio, observada a disponibilidade do depositário. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos com retirada e transporte do bem móvel arrematado, incluindo eventuais custos com desmontagem e movimentação no pátio/barracão do depositário.

13. TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO

13.1. Será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de **5% (cinco por cento)**, sobre o valor da arrematação, a ser integralmente paga à vista (*moeda nacional*) no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados da data do leilão em que houver a arrematação. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista. O valor da comissão não se encontra incluído no valor do lance, devendo ser destacado e pago diretamente para o leiloeiro. O valor da comissão do leiloeiro será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência ou desistência imotivada (*arrependimento*) do arrematante que acarrete no desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em novo leilão a ser posteriormente realizado, tendo em vista cada leilão ser considerado um ato independente. A comissão será devida independente da assinatura do auto de arrematação, uma vez que o direito subjetivo do leiloeiro ao recebimento da comissão origina-se da venda em leilão, não ficando condicionado aos atos e formalidades posteriores. Assim, uma vez efetuada a venda, caso o arrematante venha a deixar de assinar o auto de arrematação e/ou venha a deixar de adimplir o valor do lance, ainda assim será devida a taxa de comissão do leiloeiro. Na hipótese em que, por qualquer motivo, for determinada a restituição da taxa de comissão recebida (*no todo ou em parte*), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo tal índice ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção. Contudo, quando o valor da comissão tiver sido depositado em juízo, a restituição do valor será efetuada com base no saldo existente na conta judicial, não sendo devida qualquer diferença a ser paga pelo leiloeiro

14. DÍVIDAS E ÔNUS

14.1. A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (*até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega*), inclusive dívidas *propter rem*, não havendo sucessão do arrematante, nos termos do art. 141, II da Lei 11.101/05, nas obrigações do devedor, inclusive, mas não somente, as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho. Eventuais ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (*a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras*) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, § único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Em relação a eventuais créditos condominiais (quando houver), será aplicada a norma prevista no art. 908, § 1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

14.2. A arrematação livre de ônus e débitos, não se aplica, nos termos previstos no art. 141, § 1º da Lei 11.101/05, quando o arrematante for: I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (*quarto*) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão

15. CONDIÇÕES GERAIS

15.1. Não serão aceitos créditos desta ou de qualquer outra Massa Falida como lance e/ou pagamento (*parcial ou total*). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação, constante neste edital, na data do leilão. Poderá o leiloeiro, se assim entender e a seu exclusivo critério, ofertar os bens/lotes em conjunto, somando o valor dos mesmos, dando,

assim, preferência para a arrematação conjunta de diversos ou todos os lotes (*art. 893 do CPC*). As medidas e confrontações das áreas dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos do processo de falência. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo “*ad corpus*”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, mas são somente, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Na hipótese dos bens, no todo ou em parte, estarem ocupados por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem, observado, contudo, o disposto no art. 880, §2º, I do CP. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. Os bens serão entregues no estado de conservação em que se encontram, não havendo qualquer espécie de garantia. Caberá aos interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (*disponibilizado no site do leiloeiro*), assim como conferirem a quantidade e qualidade dos bens que compõem cada lote, uma vez que pode haver discrepâncias entre o indicado neste edital e o verificado no local. **Caberá ao arrematante arcar com as custas para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à r. serventia onde tramitam os autos a que se referem o presente edital, mediante emissão de guia.**

16. INTIMAÇÃO

16.1. Ficam, desde já, intimados todos os credores da Massa, eventuais coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, arrendatários rurais, terceiros interessados e, principalmente, a empresa Falida **INDUSTRIA E EMBALAGENS PELICANO LIMITADA** (CNPJ 88.295.803/0001-61), bem como seus representantes legais, ficando cientes da realização deste leilão, bem como do dia, hora e local em que se realizará a alienação judicial.

17. PRAZO DE IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

17.1. Poderão as partes, credores e/ou terceiros interessados, querendo, impugnar o presente edital no prazo máximo de 05 dias corridos, contados da data da publicação do mesmo no Diário Eletrônico ou no site do leiloeiro (www.monzonleiloes.com.br), o que ocorrer primeiro, sob pena de preclusão.

18. MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE OU IMPUGNANTE

18.1. Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante e o impugnante constituir advogado.

19. BENS/LOTES OBJETO DO LEILÃO PREVISTOS NESTE EDITAL

19.1. É objeto do presente leilão o(s) bem(ens)/lote(s) abaixo indicado(s), sendo de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem as informações e vistoriarem o bem, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Maiores informações, inclusive matrícula dos imóveis (*desatualizada*) constam no laudo de avaliação. Ficam as partes cientes que, por determinação judicial, um ou mais lotes podem ser excluídos do leilão após a publicação do presente edital.

Lote Único: “PAVILHÃO INDUSTRIAL”. IMÓVEL COM ÁREA DE TERRENO DE 1.630,60M2 E ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.654,00M2, LOCALIZADO À RUA MARCÍLIO DIAS, Nº 3162, BAIRRO TRÊS VENDAS, MUNICÍPIO DE PELOTAS/RS. DESCRIÇÃO GERAL DO BEM: Pavilhão industrial, situado na Rua Marcílio Dias, nº 3162, Bairro Três Vendas, Pelotas – RS, com área para fins de cálculo de avaliação de 1.654 m² (uns mil seiscentos e cinquenta metros quadrados), área essa não apresentada na descrição da certidão nº 9986, do Livro 2 da 1ª Zona do Registro de Imóveis de Pelotas-RS. O imóvel tem acesso único pela Rua Marcílio Dias. Tem 25,20 metros de fachada Oeste voltada para essa mesma rua, fazendo divisa Norte por uma extensão de aproximados 62,50 metros como o imóvel sob número 3212, e divisa Sul por uma extensão de 68,50 metros com o imóvel 3152 na mesma rua. Aos fundos faz divisa com os imóveis números 669 e 681 pela Avenida Fernando Osório. Por uma extensão total de aproximados 25 metros. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Inscrição Imobiliária 2138603. **Ficam os interessados cientes que no cadastro imobiliário consta área de terreno de 1.630,60m2 e área construída de 1.648,50m2.** Podem haver diferenças entre a área existente in loco, a área indicada no registro imobiliário e a área indicada no cadastro imobiliário. A menção às áreas é meramente informativa. **REGISTRO IMOBILIÁRIO:** Imóvel assim descrito na **matrícula 9.986 do CRI da 1ª Zona de Pelotas/RS: “UM TERRENO, sem benfeitorias, medindo vinte e três metros e trinta e três centímetros (23m33) de frente OESTE pela Rua Marcílio Dias, zona urbana desta cidade, por setenta e quatro metros (74m00), mais ou menos, pelo lado NORTE, onde divide-se com propriedade que é ou foi do dr. Benjamin Gastal, tendo pelo lado SUL, a seguinte**

irregularidade: partindo do alinhamento da rua em direção OESTE-LESTE, mede sessenta e sete metros e cinquenta centímetros (67m50), onde divide-se com o prédio número três mil cento e cinquenta e dois (3.152) da mesma rua, daí flete em direção SUL-NORTE, por uma linha de quinze metros (15m00), e daí em direção OESTE-LESTE, por mais seis metros e cinquenta centímetros (6m50), mais ou menos, confrontando-se nesse trecho com propriedade de João Américo Carret, e finalmente desse ponto em direção SUL-NORTE, até fechar o perímetro do terreno, com oito metros e trinta e três centímetros (8m33), e confronta-se com Irmãos Oilli & Cia. Ltda.; dito terreno está cadastrado na Prefeitura local sob número três mil cento e sessenta e dois e e três mil cento e oitenta e dois (3.162 e 3.182), e situado distante duzentos e oitenta e quatro metros (284m00), mais ou menos, da esquina da Rua Lindolfo Collor, no quarteirão formado pelas Ruas Marcílio Dias, Lindolfo Collor, Avenida Fernando Osório e Praça 1º de Maio.” Demais medidas e confrontações devem ser consultadas no registro do imóvel. No laudo de avaliação consta certidão da matrícula do imóvel, a qual, contudo, pode estar desatualizada, cabendo aos interessados providenciarem certidão atualizada da matrícula, não podendo ser alegado desconhecimento do contido na mesma. **BENFEITORIAS/ÁREAS CONSTRUIDAS:** Conforme laudo de avaliação: Trata-se de uma edificação de tipologia industrial/comercial, configurada como um pavilhão de grande porte, com área total de 1.654,00 m², implantado em terreno de geometria regular com testada principal voltada para a Rua Marcílio Dias. A edificação possui sistema estrutural misto. A cobertura é composta por tesouras metálicas de arco rebaixado, vencendo dois grandes vãos livres, o que otimiza a área útil interna para manobra e estocagem. O fechamento superior utiliza telhas de aço galvanizado (tipo zincalume ou similar), intercaladas com telhas translúcidas, garantindo um aproveitamento estratégico da iluminação natural e consequente eficiência energética operacional. As paredes perimetrais são executadas em alvenaria de blocos cerâmicos internamente à estrutura de concreto de suporte, com acabamento em chapisco e pintura. Internamente, observa-se o emprego de colunas de sustentação em concreto armado com sinalização de segurança (pintura técnica em amarelo e preto), em conformidade com as normas de circulação interna. O piso interno é de concreto polido de alta resistência (piso industrial), dimensionado para suportar cargas elevadas e tráfego constante de veículos pesados. Na área externa frontal, o recuo é pavimentado, servindo como área de estacionamento para clientes e acesso direto ao logradouro, integrando-se ao passeio público em conformidade com o alinhamento municipal. O acesso principal é dotado de portão de aço de grandes dimensões (atualmente em desuso, com parede construída, selando-o), com altura de pé-direito adequada para a entrada de veículos de carga e descarga. A iluminação e ventilação são típicas dessa tipologia construtiva com a presença de esquadrias metálicas (janelas) dispostas na fachada e laterais, e fundos da construção abertos. A iluminação natural na grande área do pavilhão é complementada por sistema de telhas transparentes (zenital). O imóvel conta com instalações elétricas aparentes e infraestrutura para rede de dados e climatização (unidades externas de ar-condicionado visíveis na fachada). A segurança é reforçada por sistema de monitoramento por câmeras (CFTV) e sinalização de emergência (extintores e placas de saída) devidamente instalados. Internamente, o pavilhão apresenta subdivisões funcionais, incluindo áreas de mezanino em estrutura de madeira/metálica para estoque e áreas administrativas. Aos fundos apresenta refeitório amplo, numa estrutura assobradada com acesso por escada externa, no qual o segundo piso é utilizado como depósito. As benfeitorias encontram-se discriminadas no laudo e avaliação, o qual é parte integrante do edital de leilão, não podendo ser alegado desconhecimento. As medidas indicadas são aproximadas e meramente enunciativas, podendo haver diferenças. **As benfeitorias não se encontram averbadas na matrícula, cabendo ao arrematante, caso necessário, regularizar as mesmas.** **OCUPAÇÃO:** O imóvel encontra-se locado para terceiro. **Conforme determinado na r. decisão do ev. 523, ficam os interessados cientes de que o imóvel está locado, cabendo ao arrematante, após a arrematação, postular o que entender de direito em relação à permanência ou resolução do pacto com o locatário, observada a legislação em vigor. Detalhes sobre o contrato de locação, inclusive prazo de vigência e demais condições, podem ser obtidos junto à Administradora da Massa Falida. Cabe aos interessados obterem informações antes do leilão, não sendo aceitas reclamações após o leilão.** **OBSERVAÇÕES:** As medidas acima indicadas (*tanto do terreno, quanto das áreas construídas*) devem ser consideradas meramente informativas, tendo sido extraídas dos documentos, laudos e informações disponibilizadas. Para todos os efeitos, a venda será *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área (*para maior ou menor*), seja da área de terreno, seja da área das benfeitorias, em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, consultarem os documentos e visitarem a área, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Também é de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem os órgãos competentes para verificar eventuais restrições existentes sobre a área, inclusive, mas não somente, restrições construtivas e restrições ambientais, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Para a transferência do imóvel, caso seja necessária alguma formalidade/exigência, a mesma deverá ser providenciada e custeada pelo arrematante. Havendo necessidade de regularizar as benfeitorias, caberá tal providência ao arrematante, observando a legislação em vigor. Pode haver discrepância entre as edificações existentes no local e aquelas averbadas na matrícula e/ou constante no cadastro do Município, o que em hipótese alguma invalidará o leilão. **DETALHES:** Maiores detalhes sobre o imóvel, inclusive fotos e/ou mapas/croquis, podem ser obtidos no laudo de avaliação juntado nos autos, laudo este disponibilizado no site do leiloeiro. O laudo integra o edital de leilão, não podendo ser alegado desconhecimento das informações contidas no mesmo. As fotos constantes no laudo de avaliação, no site do leiloeiro, em material publicitário (*inclusive em redes sociais*) e/ou em demais locais, devem ser consideradas meramente ilustrativas, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem o bem antes do leilão, pois pode haver diferenças entre o constante nas fotos e a atual situação do bem. **AVALIAÇÃO:** Valor de Avaliação (*laudo no ev. 486 e valor fixado na r. decisão do ev. 523*): R\$ 5.900.000,00. **LANCE INICIAL:** Lance Inicial da Primeira Praça (*valor de avaliação*): **R\$ 5.900.000,00**. Lance Inicial na Segunda Praça (*50% do valor de avaliação*): **R\$ 2.950.000,00**. Lance Inicial na Terceira Praça (*10% do valor de avaliação*): **R\$ 590.000,00**

Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou a MM Juiza de Direito que se expedisse o presente edital, o qual deverá ser publicado e afixado na forma da Lei.

Pelotas, 04 de agosto de 2026.

ALEXANDRE MORENO LAHUDE
Juiz de Direito