Condições Gerais de Participação: Venda Judicial*

(Alienação por Iniciativa Particular · Justiça do Trabalho)

Modalidade Online (Registro nº 26.170)

Teutônia (RS): Terreno 2.523,63 m² com Oficina Mecânica · RS 128 (Via Láctea), nº 1.889, Bairro Teutônia

JUÍZO AUXILIAR DE EXECUÇÃO | TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO (26.170)

ATOrd 0020063-92.2023.5.04.0781 · Origem: 1ª Vara do Trabalho de Estrela

Observações Obrigatórias à Participação:

- Obrigatório clicar no botão **"Formalize sua Proposta"** para registrar a proposta no formulário oficial do Leiloeiro em **www.LeiloeiroPublico.com.br** ↴
- Preencher a qualificação, o valor e a forma de pagamento, anexar o documento de identificação e **assinar eletronicamente** ↴
- Prazo, valor mínimo e condições atualizados: **página do lote e formulário** ↴
- **Venda Judicial* (Iniciativa Particular):** modalidade do art. 880 do CPC e do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05/2025, em que propostas fechadas são apresentadas ao Juízo por Leiloeiro credenciado. Venda condicional: o Juízo

1 – Das Disposições Preliminares:

1.1. Estas Condições Gerais divulgam a alienação por iniciativa particular, sem exclusividade, deferida nos autos do processo **ATOrd 0020063-92.2023.5.04.0781**, em trâmite perante o Juízo de origem (1ª Vara do Trabalho de Estrela) (Reclamante: A. M. A. · Reclamado: ILSON EUGENIO MULLER - ME E OUTROS (1)), intermediada pelo Leiloeiro Público Oficial **Rodolfo da Rosa Schöntag**.

1.2. Estas Condições Gerais têm caráter informativo e não substituem as decisões judiciais. Havendo divergência, prevalecem, nesta ordem: (1) as decisões judiciais e o edital expedido nos autos, inclusive suas atualizações; (2) o regramento do credenciamento perante o TRT da 4ª Região (Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05/2025 e Termo de Compromisso); (3) a CLT e, subsidiariamente, o CPC (art. 880) e a Resolução CNJ nº 236/2016; (4) o Decreto nº 21.981/1932, a IN DREI nº 52/2022 e estas Condições Gerais.

1.3. As informações sujeitas a alteração nos autos (avaliação, valor mínimo, prazos, forma de pagamento admitida, ônus, restrições e condições especiais) são mantidas atualizadas na página do lote (Registro nº **26.170**) em **www.LeiloeiroPublico.com.br** e no formulário de proposta, juntamente com fotografias, matrícula e laudo de avaliação, que integram estas Condições Gerais e devem ser consultados antes da proposta.

2 – Do Bem:

2.1. Bem: Teutônia (RS): Terreno 2.523,63 m² com Oficina Mecânica · RS 128 (Via Láctea), nº 1.889, Bairro Teutônia. Área de terras com 2.523,63 m², na RS 128 (Via Láctea), nº 1.889, Bairro Teutônia, Teutônia/RS, lado par, a 25,00 m da esquina com a Rua Carlos Frederico Guilherme Ahlert. Cadastro municipal: Lote 010, Quadra 037. Confrontações, conforme a matrícula: a leste, 25,00 m com a RS 128 (Via Láctea); segue 100,09 m para oeste, confrontando com o Lote Adm. 09 e área A (Lote Adm. 060, matrícula 15.772); 24,83 m para sul, confrontando com o Lote Adm. 011; e 103,00 m para leste, confrontando com os Lotes Adm. 051, 050, 049 e 048. Benfeitorias, conforme o Auto de Penhora e Avaliação de 01/07/2026: construções em alvenaria destinadas a oficina mecânica, com área aproximada de 531,29 m² (Cadastro Imobiliário municipal), não averbadas na matrícula, compostas por três construções (oficina, setor administrativo e instalações de apoio), em estado de conservação regular, e pátio frontal para circulação, estacionamento e manobra de veículos. Na data da penhora, o local abrigava oficina em atividade; eventual regularização e averbação das construções cabe ao adquirente. Proprietário registrado: Ilson Eugênio Müller (espólio). **Matrícula nº 15774 do Ofício dos Registros Públicos de Teutônia (Registro de Imóveis) - RS**.

2.2. O valor mínimo fixado pelo Juízo é o piso para a proposta e não o preço de venda: propostas inferiores são desconsideradas, as propostas concorrem entre si, inclusive as intermediadas por outros profissionais credenciados, e prevalece a mais vantajosa, observada a preferência do item 5.2 e a apreciação do Juízo, que pode recusá-las (art. 891 do CPC).

2.3. O bem é alienado no estado em que se encontra, sem garantia; fotografias e mapas são ilustrativos. Cabe ao interessado verificar posse, ônus, restrições e especificações, sendo vedado ao adquirente recusar o bem, pedir redução do preço ou alegar desconhecimento das regras aplicáveis.

3 – Do Prazo e da Formalização da Proposta:

3.1. O prazo para propostas é o fixado nos autos e consta da página do lote e do formulário de proposta. Recomenda-se o envio com antecedência, para conferência da documentação e apresentação tempestiva ao Juízo pelo Leiloeiro.

3.2. A proposta é registrada exclusivamente pelo botão **"Formalize sua Proposta"** da página do lote em **www.LeiloeiroPublico.com.br**, com a qualificação completa do(a) proponente, o valor, a forma de pagamento e as garantias, o documento de identificação e a declaração de não incidência nos impedimentos. A assinatura é eletrônica e gera cópia em PDF ao proponente e ao Leiloeiro, que a confere e apresenta ao Juízo.

3.3. Até o encerramento do prazo, a proposta pode ser melhorada (maior valor, maior entrada ou menos parcelas), substituída ou retirada, por intermédio do Leiloeiro. Encerrado o prazo, obriga o(a) proponente até a apreciação judicial.

3.4. Pode propor pessoa física capaz ou jurídica regularmente constituída. São impedidas as pessoas do art. 41 do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05/2025, entre elas magistrados e servidores vinculados, leiloeiros e corretores credenciados no TRT4 e seus prepostos, advogados das partes no processo e quem tenha descumprido obrigações em alienações anteriores na Justiça do Trabalho da 4ª Região.

4 – Da Intermediação pelo Leiloeiro Público:

4.1. As propostas são recebidas, conferidas, formalizadas e apresentadas ao Juízo pelo Leiloeiro Público Oficial **Rodolfo da Rosa Schöntag**, Matrícula AARC/RS/477, Auxiliar da Justiça credenciado perante o TRT da 4ª Região, que, no munus público da intermediação, representa o interesse do(a) proponente, por meio da Plataforma Online de Vendas Públicas **www.LeiloeiroPublico.com.br**.

5 – Do Pagamento e da Preferência:

5.1. Salvo disposição diversa nos autos, a proposta pode ser à vista ou a prazo, com entrada mínima de 25% e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas pela variação positiva da SELIC (art. 63, § 4º, do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05/2025), garantidas por hipoteca (imóveis) ou alienação fiduciária (móveis registráveis) do próprio bem; bens não registráveis exigem caução por hipoteca de outro imóvel livre do adquirente.

5.2. Preferência: a proposta à vista prevalece sobre a parcelada; entre propostas à vista de igual valor, a apresentada primeiro; entre parceladas de igual valor, a de menor número de parcelas. Nos bens com alienação fiduciária, o saldo devedor do contrato integra a proposta.

5.3. Homologada a proposta pelo Juízo, o(a) adquirente deposita, em 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação, salvo prazo diverso nos autos, em conta judicial vinculada ao processo, o valor à vista ou a entrada, acrescido da integralidade da comissão, com guias emitidas com o auxílio do Leiloeiro; as parcelas vencem nos meses seguintes, no mesmo dia da entrada.

5.4. Comissão do Leiloeiro **Rodolfo da Rosa Schöntag**: 5% (cinco por cento) sobre o valor total da proposta vencedora, a cargo do adquirente e não incluída no valor proposto, abrangendo publicidade, vistoria e exibição do bem e não incluindo remoção, guarda e conservação, salvo disposição diversa nos autos.

6 – Dos Débitos e do Inadimplemento:

6.1. Os débitos pendentes sobre o bem, inclusive obrigações propter rem, sub-rogam-se no preço (Tema nº 1.134 do STJ), e a aquisição é originária, sem evicção. Cabem ao adquirente os tributos do ano em curso, os tributos, taxas e emolumentos da transmissão e as demais obrigações indicadas nos autos.

6.2. O inadimplemento sujeita o adquirente às penalidades do Provimento Conjunto GP.GCR.TRT4 nº 05/2025 e da decisão judicial, inclusive multa e perda dos valores pagos em favor da execução.

7 – Da Visitação, da Homologação e da Transferência:

7.1. A visitação é agendada pelos canais de atendimento do Leiloeiro, em horário comercial, com o(a) depositário(a).

7.2. Encerrado o prazo, os autos seguem conclusos para apreciação das propostas. A carta de alienação, com mandado de imissão na posse (imóveis), ou a ordem de entrega (móveis) é expedida após o depósito ou a prestação das garantias e o pagamento da comissão, na forma decidida nos autos.

8 – Das Disposições Finais:

8.1. Os dados pessoais são tratados exclusivamente para o processamento da proposta e sua apresentação em juízo (Lei nº 13.709/2018). Dúvidas e informações atualizadas: Central Nacional de Atendimento 0800.304.5004, contato@leiloeiropublico.com.br e **www.LeiloeiroPublico.com.br**.

Documento eletrônico assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 11.419/2006 e da MP nº 2.200-2/2001, em 24 de novembro de 2026.

Rodolfo da Rosa Schöntag

Plataforma Online de Vendas Públicas
www.LeiloeiroPublico.com.br
Rodolfo da Rosa Schöntag
Leiloeiro Público Oficial
Fé Pública por Lei Federal
Matrícula AARC/RS/477
Certificação Digital ICP-Brasil