



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
3ª Vara Federal de Caxias do Sul

Rua Dr. Montauray, 241, 5º Andar - Bairro: Madureira - CEP: 95020-190 - Fone: (54) 3290-3237 - <http://www.jfrs.jus.br> - Email: rscax03@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5016919-19.2018.4.04.7107/RS

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: POUPE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

EXECUTADO: ROBERTO ZWIRTES

EDITAL Nº 710024481819

EDITAL DE 1.º E 2.º LEILÃO E INTIMAÇÃO

LEILÃO ELETRÔNICO E PRESENCIAL

1º LEILÃO - 08 de abril de 2026, às 15 horas, na modalidade presencial. Na modalidade de Leilão Eletrônico, o bem poderá ser visualizado e receber lances a partir do dia 30/03/2026, pela internet, até o encerramento do Leilão Presencial, no endereço eletrônico <http://www.peterlongoleiloes.com.br/>

2º LEILÃO - 16 de abril de 2026, às 15 horas, na modalidade presencial. Na modalidade de Leilão Eletrônico, o bem poderá ser visualizado e receber lances a partir do término do 1º Leilão, pela internet, até o encerramento do Leilão Presencial, no endereço eletrônico <http://www.peterlongoleiloes.com.br/>

LOCAL DO LEILÃO PRESENCIAL - Auditório da Justiça Federal - Rua Dr. Montauray, 241, Bairro Madureira, Caxias do Sul - RS

OA EXCELENTÍSSIMA SENHORA ADRIANE BATTISTI, MM. JUÍZA FEDERAL DA 3ª VARA FEDERAL DE CAXIAS DO SUL, SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL,

FAZ SABER que nos autos do Cumprimento de Sentença nº 5014137-68.2020.4.04.7107, que a Caixa Econômica Federal - CEF move contra **POUPE Construtora e Incorporadora Ltda.** (CNPJ n. 12.603.187/0001-05) e **ROBERTO ZWIRTES** (CPF n. 429.180.650-72), foi nomeado o leiloeiro público Bel. Giancarlo Peterlongo L. Menegotto, para realizar a alienação judicial, nas modalidades de Leilão Eletrônico e Leilão Presencial, dos bens abaixo relacionados, no dia, hora e local supracitados, em 1º Leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em 2ª Leilão pela melhor oferta, desde que não vil:

"IMÓVEL - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA - CASA 20 - Uma unidade residencial assobradada, composta de dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma sala de estar e uma varanda com churrasqueira. Possui acesso principal pela sala de estar. Possui área privativa de 52,09m². área de uso comum de 2,38m² e total de 54,47m², com fração ideal no terreno de 0,055384, com coeficiente de proporcionalidade de 0,051896 da área construída. Confronta: ao sul, numa extensão de 9,50m com área do Município de Feliz-RS; ao norte, numa extensão de 9,50m com a casa 18; ao oeste, numa extensão de 5,45m com o lote 08, da mesma quadra. Edificada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELLA VISTA, localizado na Rua Luiz Oscar Rauber, Bairro Bom Fim, município de Feliz/RS. O TERRENO sobre o qual está edificado é constituído do LOTE 07, com área superficial de 1.409,76 (um mil, quatrocentos e nove metros e setenta e seis décimos quadrados), com quarteirão definido pela Rua Reverendo Cônego João Becker, Rua Luiz Oscar Rauber, Rua sem denominação oficial "D" e Rua sem denominação oficial "E", localizado na Rua Luiz Oscar Rauber, no Bairro Bom Fim, cidade de Feliz/RS, distante 41,89m da Rua Rev. Cônego Becker, lado direito de quem olha o imóvel de frente, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao NORTE, numa extensão de 24,00m, com a Rua Luiz Oscar Rauber, pelos fundos, ao SUL, na extensão de 24,00m, com o imóvel do município de Feliz/RS; ao LESTE, numa extensão de 58,74m com o Lote 08; e ao OESTE, na extensão de 58,74m, com os Lotes 02, 03, 04 e 05." Imóvel matriculado sob o número 16.086, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Feliz - RS.

Na averbação **Av.3/16.086**, inscrita na matrícula, consta que o imóvel está localizado na Rua Luiz Oscar Rauber, sob nº 398. Já na averbação **AV-6-16.086**, também inscrita na matrícula, consta a existência de penhora incidente sobre o imóvel, lavrada nos autos do processo nº 5000329-91.2018.8.21.0144, que tramita na Vara Judicial da Comarca de Carlos Barbosa - RS, movido por Construtora Dalmas Ltda. contra Poupe Construtora e Incorporadora Ltda.

Conforme consta no Laudo de Avaliação apresentado pelo Sr. Oficial de Justiça, "o imóvel faz parte do condomínio Residência Bella Vista, o qual possui portão eletrônico, interfone e é inteiramente cercado, o condomínio de encontra a aproximadamente 900m do Hospital Municipal Schlatter, a 150m da Escola Municipal (creche) "Sorriso Feliz", e a 1 Km do parque municipal de Feliz/RS."

O imóvel penhorado, acima descrito, pertencente à executada POUPE Construtora e Incorporadora Ltda. (CNPJ n. 12.603.187/0001-05), conforme consta na respectiva matrícula.

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 39.723,00 (trinta e nove mil setecentos e vinte e três reais). Valor mínimo para lance em 2º Leilão: **R\$ 19.861,50** (dezenove mil oitocentos e sessenta e um reais e cinquenta centavos).

O arrematante deverá recolher as custas calculadas em 0,5% (cinco décimos percentuais) sobre o valor da arrematação, conforme previsto na Portaria nº 619, de 10/07/2012, do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, com mínimo previsto de R\$ 10,64 (dez reais e sessenta e quatro centavos) e valor máximo de R\$ 1.915,38 (um mil novecentos e quinze reais e trinta e oito centavos), que serão pagas, por meio de GRU, antes da assinatura do auto de arrematação.

Os interessados poderão ofertar proposta para aquisição do bem por meio de parcelamento de valores, nos termos do art. 895, do CPC/2015, a seguir transcrito:

"Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§ 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado."

Ainda, os interessados na aquisição do bem na modalidade eletrônica deverão efetuar cadastramento prévio com o Leiloeiro, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, podendo ofertar lances pela internet no endereço eletrônico <http://www.peterlongoleiloes.com.br/>, até o encerramento do Leilão Presencial. Havendo arrematação, será lavrado termo próprio e o arrematante receberá as guias de recolhimento correspondentes ao lance ofertado e das custas, por correio eletrônico, para o devido pagamento.

Ocorrendo a alienação judicial de imóvel, eventuais emolumentos a serem pagos ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, referentes a inscrições anteriores à arrematação, ficarão sub-rogados pelo valor arrecadado, assim como eventuais débitos de Impostos e despesas condominiais.

Caso não sejam encontrados para intimação pessoal, ficam os executados POUPE Construtora e Incorporadora Ltda. e ROBERTO ZWIRTES, neste ato, INTIMADOS da realização dos Leilões em epígrafe. Ocorrendo problemas que inviabilizem a regular realização do Leilão Eletrônico, a alienação judicial prosseguirá apenas na modalidade presencial (art. 882, CPC/2015).

Maiores informações com o Leiloeiro pelo fone: (54) 3028 5579, na Rua Sinimbu, 1878, Sala 601, Centro, ou na sede deste Juízo situada na Rua Dr. Montauray, 241, Bairro Madureira, ambos nesta cidade de Caxias do Sul. Ainda, no endereço eletrônico <http://www.peterlongoleiloes.com.br/>

Este edital será afixado no lugar de costume e publicado na Imprensa Oficial

DADO E PASSADO neste município de Caxias do Sul - RS, na data de 06/03/2026. Eu, Régis Ubiratam Candeia, Diretor de Secretaria, conferi.

Documento eletrônico assinado por **REGIS UBIRATAM CANDEIA, Diretor de Secretaria**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **710024481819v5** e do código CRC **0207dc7c**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): REGIS UBIRATAM CANDEIA
Data e Hora: 12/03/2026, às 18:51:23