

PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/RS

Excelentíssimo Senhor Doutor GUILHERME FREITAS AMORIM, Juiz de direito da 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/RS autoriza GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO, Leiloeiro Oficial, a vender em público leilões, em dias, hora e local abaixo citados, o bem descrito referente ao **Processo de N.º 5002488-78.2020.8.21.0033/RS** em que, CONDOMINIO RESIDENCIAL DONA LEOPOLDINA move contra ROQUE MARTINS DO AMARAL; TIAGO SIDNEI SANTOS DA LUZ.

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento: em 9 de julho de 2024 às 14h; LANCE MÍNIMO: R\$ 110.000,00 correspondente ao valor da avaliação; não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento: em 18 de julho de 2024 às 14h; LANCE MÍNIMO: R\$ 55.000,00 correspondente a 50% do valor da avaliação.

NA MODALIDADE SOMENTE ONLINE: Os bens poderão ser visualizados e receber lances com até 05 dias antes do leilão, no endereço eletrônico <http://www.peterlongoleiloes.com.br>. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio no prazo de 72 horas de antecedência do leilão. **OBS:** Havendo lances o leilão será prorrogado automaticamente (pelo sistema), caso contrário o mesmo será encerrado as 14 horas (pelo sistema). Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados no site acima. A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

BEM: IMÓVEL: A FRAÇÃO IDEAL DE 0,00416, correspondente a 35,3628m², de UM TERRENO, com área superficial de 8.501,87m², situado nesta cidade, no Bairro Pinheiro, composto dos lotes 06, 07, 08, 09 e 10, da planta de Desmembramento de Varly Willrich e Outros, no quarteirão indefinido formado pela Avenida Imperatriz Leopoldina e pelas Ruas Olentino Vargas Câmara e João Alves Pereira, medindo cento e dois metros (102,00m) de frente a sueste, no alinhamento da Avenida Imperatriz Leopoldina, lado par da numeração dos prédios, sessenta e oito metros e seis centímetros (68,06m) na face oposta nos fundos a noroeste, onde entesta com a parte remanescente da área de Varly Willrich e Outros; por cem metros (100,00m) de extensão da frente aos fundos por um lado a sudoeste com o lote 05 de Varly Willrich e Outros; cento e três metros e quarenta e sete centímetros

(103,47m) pelo outro lado a nordeste, onde entesta com a faixa de domínio da Linha de Transmissão Scharlau/Cachoeirinha (CEEE), distando esta última face, 370,61m da esquina com a rua Olentino Vargas Câmara. FUTURA UNIDADE AUTONOMA: A esta fração ideal corresponderá o APARTAMENTO Nº 534 do RESIDENCIAL DONA LEOPOLDINA, a ser edificado de acordo com a Incorporação registrada em 19.11.2008, sob R-1/79.686, pelo regime “a preço de custo”, que se localizará no Bloco 05, Terceiro Pavimento, de frente e a esquerda para quem adentrar pela porta da esquerda do edifício, constituído de dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço conjugadas, sacada e banheiro, com área real total de 48,0233m², área real privativa de 44,0550m², área real condominial de 3,9683m², tendo uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,00416, com fração ideal do terreno de 35,3628m² PROPRIETÁRIOS DO TERRENO: VARLY WILLRICH, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob nº 318.629.930-68, portadora da Carteira de Identidade nº 8010795411, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua São Joaquim, nº 546, apto 02, Centro, nesta cidade; VANNI ZIMMERMANN, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no CPF sob nº 167.701.020-72, portadora da Carteira de Identidade nº 4009590581, expedida pela SSP/RS em 18/05/1977, e domiciliada na Rua Azambuja Fortuna, nº 219, apt. 02, Bairro Fião, nesta cidade, GLADIS DOS SANTOS, brasileira, professora, inscrita no CPF sob nº 006.923.870-72, portadora da carteira de identidade nº 4022229332, expedida pela SSP/RS em 19.01.1981, casada desde 05.09.1962, pelo regime da comunhão universal de bens, com DERCY PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, militar da reserva do exército, inscrito no CPF sob nº 022.874.390-72, residentes e domiciliados na rua Conceição, nº 1033, nesta cidade, NELSON ROBERTO WILLRICH, brasileiro, aeronauta aposentado, portador da carteira de identidade nº 02426087-9, expedida pela SEPC/RJ em 30.07.1990, inscrito no CPF sob nº 025.077.577-87, casado pelo regime da comunhão universal de bens com LIA WINCKLER WILLRICH, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 02469892-0, expedida pela SEPC/RJ, em 20.06.1990, inscrita no CPF sob nº 055.083.507-56, residentes na Rua Galo Branco, nº 131, Ilha do Governador/RJ, LIANA WILLRICH, brasileira, professora aposentada, divorciada, inscrita no CPF sob nº 160.897.310-72, portadora da carteira de identidade nº 1000530368, expedida pela SSP/RS em 22.10.1984, residente e domiciliada na rua Osvaldo Aranha, nº 384, ap.06, Centro, nesta cidade. INCORPORADORA DO IMÓVEL: KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., estabelecida na Rua Flores da Cunha, nº 521, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 90.952.953/0001-42. PROCEDENCIA: Matrícula nº 79.686 - Livro 02- Registro Geral. PROTOCOLO: Nº 227387 de 11.05. 2009. MATRICULA Nº **81.492 DO OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO LEOPOLDO/RS LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL AVALIADO EM: R\$ 110.000,00 (CENTO E DEZ MIL REAIS)** Av-1/81492-AFETAÇÃO PROTOCOLO: 231603 de 30/09/2009 Procedo-se a esta averbação nos termos do requerimento com reconhecimento de firma de 14 de setembro de 2009, e da Instrução Normativa RFB nº 934, de 27 de abril de 2009, que ficam arquivados para constar que, o imóvel constante desta matrícula foi constituído como patrimônio de afetação, nos termos do § 9º do artigo 31-A, da Lei 4591/64, alterada pela Lei 10.931/04. São Leopoldo, 06 de outubro de 2009. R-2/81492-COMPRA E VENDA PROTOCOLO: Nº 239622 de 02/07/2010. TRANSMITENTES: GLADIS DOS SANTOS, e seu esposo, DERCY PEREIRA DOS SANTOS; LIANA WILLRICH, divorciada; NELSON ROBERTO WILLRICH, e sua esposa LIA WINCKLER WILLRICH, VANNI ZIMMERMANN, divorciada; VARLY WILLRICH, viúva, representada por sua curadora, LIANA WILLRICH, nos termos do Alvará de Autorização expedido em 04.08.2008, pela Escrivã Judicial do 1º Cartório de Família, Elaine Teresinha Eckert, assinado pela Exma. Sra. Dra. Madgéli Frantz Machado, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível Especializada em Família desta Comarca, todos já qualificados nesta matrícula. ADQUIRENTE: ROQUE MARTINS DO AMARAL, brasileiro, solteiro,

nascido em 25.11.1968, assistente financeiro, portador da Carteira de Identidade nº 1054898398, expedida pela SSP/RS em 30/11/1990, inscrito no CPF sob nº 525.382.140-68, residente e domiciliado na rua Rio Grande do Sul, 197, Rincão Gaúcho, em Estância Velha-RS **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Física - Recurso FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966, e Lei 9.514/97, firmado em 28 de abril de 2009. **VALOR:** Em 28.04.2009 - R\$2.662,41 (dois mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e um centavos). **IMÓVEL:** A fração ideal de 0,00416, correspondente a 35,3628m² do terreno. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Foi pago o Imposto de Transmissão no valor de R\$247,50, em 14.05.2010, conforme guia de arrecadação nº 78166, quitada pela agência vinculada 0511 da Caixa Econômica Federal, sobre a avaliação de R\$49.500,00. **DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI:** Emitida por este Ofício, nesta data. **CONDIÇÕES:** As do Contrato. Fica arquivada neste Ofício a Certidão Negativa de Débito do Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 08.06.2010. **R-3/81492-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROTOCOLO:** Nº 239622 de 02/07/2010. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** ROQUE MARTINS DO AMARAL, solteiro, supra qualificado no R-2 desta matrícula. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA/FIADORA:** KAEFE ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 90.952.953/0001-42, sito à Rua Flores da Cunha, nº 521, Centro, nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Pessoa Física - Recurso FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21.08.1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.1966, e Lei 9.514/97, firmado em 28 de abril de 2009. **VALOR:** Em 28.04.2009 - R\$32.840,00 (trinta e dois mil, oitocentos e quarenta reais). **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 160 meses. **JUROS:** Taxa Nominal: 4,5000% a.a. e Taxa Efetiva: 4,5941% a.a. **OBJETO DA GARANTIA:** O devedor fiduciante aliena à CEF, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o devedor fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **AVALIAÇÃO DA GARANTIA:** Para efeitos de venda do imóvel em público leilão é atribuído ao mesmo o valor de R\$54.000,00, sujeito a atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para a atualização da caderneta de poupança do dia de aniversário deste instrumento. **CONDIÇÕES:** A garantia fiduciária contratada abrange a fração ideal do terreno constante desta matrícula, bem como a construção a ser edificada sobre o mesmo, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário. A interveniente construtora, durante a fase de construção e até a entrega da unidade autônoma, comparece como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo Devedor. Fica arquivada uma via do contrato. São Leopoldo, 07 de julho de 2010, **Av-4/81492-CONSTRUÇÃO PROTOCOLO:** Nº 242941 de 13.10.2010. Procedese a esta averbação nos termos do requerimento de 08 de julho de 2010, da Carta de Habitação nº 005/2010, expedida em 15.04.2010, pela Prefeitura Municipal desta cidade, e da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 051852010-19024080, emitida em 27.04.2010, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que ficam arquivados para constar que, foi concluído o "RESIDENCIAL DONA LEOPOLDINA", situado na Avenida Imperatriz Leopoldina,

nº 2500, correspondendo a fração do lealuoostante desta matrícula, o APARTAMENTO Nº 534 do bloco 05, com a especificação constante da presente matrícula São Leopoldo, 19 outubro de 2010. **R-5/81492-INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO PROTOCOLO:** Nº 242941 de 13.10.2010. Procede-se a este registro nos termos do requerimento de 08 de julho de 2010, que fica arquivado para constar que, o "RESIDENCIAL DONA LEOPOLDINA", averbado sob Av-4 nesta matrícula, foi INSTITUIDO EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO POR UNIDADES AUTÓNOMAS, nos termos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e artigo 1.332 do Código Civil (Lei nº 10.406 de 10.01.2002), tendo as partes de uso comum e as partes de propriedade exclusiva a especificação já detalhada na incorporação registrada sob R-1/79.686; tendo sido o APARTAMENTO Nº 534 do Bloco 05, avaliado em R\$35.008,19. São Leopoldo, 19 de outubro de 2010. **Av-6/81492-CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO PROTOCOLO:** Nº 242942 de 13.10.2010. Procede a esta averbação nos termos do requerimento de 08 de julho de 2010, que fica arquivado para constar que, fica CANCELADA a Afetação averbada sob Av-1 desta matrícula, em virtude da conclusão da construção constante do **AV 4/8/1492** São Leopoldo, 19 de outubro de 2010. **Av-7/81492-CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO PROTOCOLO:** Nº 242977 de 14.10.2010. Certifico que a Convenção de Condomínio do RESIDENCIAL DONA LEOPOLDINA, convencionada no Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, firmado em 08.03.2010, foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 6.598. São Leopoldo, 20 de outubro de 2010. **OBSERVAÇÃO:** Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo datada de 23 de setembro 2022.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. O arrematante receberá a propriedade plena do imóvel, sendo o bem entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, com a consequente aplicação de todas as respectivas baixas, restrições à alienação, posse, domínio, ou quaisquer outros que impeçam que o Arrematante passe a dispor integralmente e livremente também uso e domínio do imóvel objeto deste leilão, inclusive com imissão direta na posse, uso e débitos de natureza propter rem, conforme disposto no art. 908 do CPC, na forma originária, fazendo constar na CARTA DE ARREMATAÇÃO.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, fotos meramente ilustrativas, no portal www.peterlongoleiloes.com.br. (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: O pagamento deverá ser imediato e à vista (art.892, CPC/15), por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs (vinte e quatro horas), após o leilão, a ser emitida pelo leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, salvo pedido expresso do credor em sentido contrário; sem exigência de garantia, por ora, pois, havendo eventual necessidade, oportunamente, tal questão será analisada, para aqueles que optarem em efetuar o pagamento na forma parcelada, deverá ser enviado para o e-mail do leiloeiro peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br, até o início do primeiro leilão, a proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; e até o início do segundo leilão, a proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, apreciadas todas as que levarem em conta as disposições legais conforme (art.895, CPC), e garantia através de hipoteca do próprio bem, (art.895 §1º do CPC'), bem como, as ressalvas dos §§4º e 5º do mesmo artigo) Sendo que sua aceitação ou não estará sujeita a homologação do juízo.

OBSERVAÇÃO: Caso não haja lances a partir de 50% do valor da avaliação, outras ofertas serão avaliadas pelo juízo e pelo credor.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação mais a despesa administrativa, no valor de R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais), ser pago pelo arrematante no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de depósito bancário ou Pix. Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão revista no caput. (Art.7º, § 3º, Res. CNJ nº 236/2016). **Obs.: O valor das despesas administrativa, ficara por parte do credor caso o leilão seja suspenso por acordo ou remissão no montante de R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais).**

V – FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Conforme o art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado. Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.peterlongoileiloes.com.br. Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Provimento CSM nº 1625/2009 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

LEILOEIRO OFICIAL: GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO, JUCERGS nº180/2003. Maiores informações pelos fones: (54) 3028.5579 - 99191.0723 ou (51) 99118.0269. www.peterlongoileiloes.com.br.

GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO
 LEILOEIRO OFICIAL