

PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVO HAMBURGO/RS.

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL PRINCESA ISABEL**EXECUTADO:** EDINEIA IGNACIO DA SILVA

Excelentíssimo Senhor Doutor **MARCO ANTONIO PREIS**, Juíz de direito da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVO HAMBURGO/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 Nº 5020645-44.2020.8.21.0019/RS** em que o **CONDOMINIO RESIDENCIAL PRINCESA ISABEL** move contra **EDINEIA IGNACIO DA SILVA**.

GIANCARLO PETERLONGO LORENZINI MENEGOTTO, Leiloeiro Oficial, nomeado para atuar no **processo nº 5020645-44.2020.8.21.0019/RS**, em que são partes:

1º LEILÃO: SOMENTE ONLINE: Fechamento: em 18 de setembro de 2024 às 14h; LANCE MÍNIMO: R\$ 70.000,00 pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: SOMENTE E ONLINE: Fechamento: em 26 de setembro de 2024 às 14h; LANCE MÍNIMO: R\$ 35.000,00 correspondente a 50% do valor da avaliação.

NA MODALIDADE 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: IMÓVEL: O Apartamento nº 54, Bloco A, do Residencial Princesa Isabel, sob nº 1755 da rua Antonio Roberto Kroeff, localizado no quarto andar ou quinto pavimento, sendo a unidade de fundos e a esquerda, de quem entra no bloco, com área real total de 54,80718 metros quadrados, sendo 42,7625 metros quadrados de área privativa e 12,04468 metros quadrados de área real de uso comum, sendo 5,64898 metros quadrados coberta e 6,3957 metros quadrados descoberta, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,003119 nas coisas de uso comum, fim proveitoso do edifício e no terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão indefinido formado pelas ruas Waldo Erich Scheffler, Paraguai, José Lewgoy, Guia Lopes, Erny Steigleder, Erico Verissimo e Antonio Roberto Kroeff e pela estrada José Aloisio Daudt, com a área de 16.048,31 metros quadrados, medindo 124,73 metros de frente ao noroeste, para a rua Antonio Roberto Kroeff, lado ímpar, distante aproximadamente 427,39 metros da esquina com a rua Guia Lopes, que lhe fica ao nordeste, do ponto extremo nordeste desta frente, a linha divisória segue 160,69 metros ao nordeste, confrontando com imóvel de Gaspar & Cia Ltda., 116,25 metros ao sudeste e 115,41 metros ao sudoeste, fechando o polígono, confrontando nestas extensões com imóvel de Sociedade Esportiva Esperança. PROPRIETÁRIO: Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, do art. 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, e alterações posteriores, pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 101.283, do livro nº 2, datada em 15.07.2010. TÍTULO: Individualização. FORMA DE TÍTULO; requerimento de 09 de agosto de 2013 e documentos apresentados. **AV 1- 113.173** - De conformidade com contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel e de produção de empreendimento habitacional no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos FAR, com pagamento parcelado, firmado em 04 de janeiro de 2012, a Caixa Econômica Federal, declara que: a) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001; b) o seus frutos e rendimentos, mantidos sob a empreendimento ora adquirido bem como propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o patrimônio do FAR; c) ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CQTCF da Receita Federal quando for alienar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º, da Lei nº 10.188 de 12.02.2001; d) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até R\$1.600,00, público alvo do Programa

Minha Casa, Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR, conforme AV 3- 101.283, do livro nº 2. **AV 2- 113.173** - Acha-se instituída servidão de caráter perpétuo, de passagem de uma rede de encanamentos de esgoto sanitário e pluvial, a favor do imóvel objeto da presente matrícula, conforme AV 4- 101.283, do livro nº 2. **AV 3- 113.173** - A convenção de condomínio do Residencial Princesa Isabel, acha-se registrada no livro nº 3-RA, sob nº 9447. **R 4-113.173** - COMPRA E VENDA: TRANSVIVENTE: Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, fundo financeiro criado pela Caixa por determinação constante do caput do Art. 2º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, e respectivas alterações, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, neste ato representado pela Caixa Econômica Federal - Caixa, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4. ADQUIRENTE: Edineia Ignacio da Silva, brasileira, empregada doméstica, solteira, nascida em 12.06.1985, inscrita no CPF sob nº 008.906.080-67, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Dr. João Daniel Hillebrand, nº 2053, Bairro Rondônia. ANUENTE: Caixa Econômica Federal - Caixa, já qualificada. FORMA DE TÍTULO: contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos FAR e de aquisição de bens de consumo duráveis de uso doméstico – Programa Minha Casa Melhor, nº 171000866599, firmado em 17 de setembro de 2013. PRECO: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel é composto por: recursos concedidos pelo FAR na forma de Subvenção Econômica/Subsídio (Art. 2º, I da Lei nº 11.977/2009), a ser liberado nos termos deste contrato R\$47.708,38; parcelamento/financiamento concedido pelo FAR/Credor Fiduciário (Art.6º-A, I, da Lei nº 11.977/2009) R\$52.986,46; valor total da compra e venda e da dívida contratada R\$52.986,46; guia de não incidência do ITBI nº 2770/2015 - avaliação fiscal: R\$17.008.653,66; estando também incluídos na avaliação outros imóveis deste Ofício. CONDICOES: as do contrato. Novo Hamburgo, 19 de março de 2018. **R 5-113.173** - EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: DEVEDORA FIDUCIANTE: Edineia Ignacio da Silva, já qualificada. CREDOR FIDUCIÁRIO: Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, representado pela Caixa Econômica Federal - Caixa, ambos já qualificados. VALOR: R\$5.278,08. PRAZO: de amortização e de liberação da subvenção: 120 meses, em prestações mensais e sucessivas, com vencimento do primeiro encargo mensal em 17.10.2013, com encargo mensal inicial no valor de R\$441,55; subvenção/subsídio FAR R\$397,57; encargo subsidiado (com desconto) R\$43,98; prazo de carência para expedição da intimação: 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. SALDO DEVEDOR: o saldo devedor, as prestações mensais e o subsídio mensal ainda não aportado ao contrato, serão corrigidos anualmente, na data de aniversário da assinatura do contrato, pela Taxa Referencial de Juros - TR do primeiro dia do respectivo mês, acumulada no período de doze meses. CONDIÇÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos do Art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas. Uma vez

consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário, deverá o imóvel ser alienado a terceiros, por meio de público leilão, extrajudicial, com observância dos procedimentos previstos no Art. 27 da Lei nº 9.514/1997. Concordam as partes que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária é de R\$52.986,46, sujeito à atualização monetária a partir da data de contratação, no dia de aniversário do contrato pela TR, reservando-se à Caixa o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo; tudo nos termos do contrato a que se refere o R 4-113.173. Demais condições: as do contrato. Novo Hamburgo, 19 de março de 2018. **AV 6- 113.173** - De conformidade com contrato por instrumento particular de venda e compra direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - recursos FAR e de aquisição de bens de consumo duráveis de uso doméstico - Programa Minha Casa Melhor, firmado em 17 de setembro de 2013, a devedora fiduciante fica vedada de vender, prometer vender ou ceder seus direitos sobre o imóvel objeto da presente matrícula, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura do instrumento. Novo Hamburgo, 19 de março de 2018. **AV 7- 113.173** - Conforme disposto no Art. 3º, do Provimento nº 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça, esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula - CNM: 09768.2.0113173-74. Novo Hamburgo, 02 de fevereiro de 2023. **AV 8- 113.173** - De conformidade com termo de penhora, expedido em 25 de novembro de 2022, pela 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo, os direitos e ações do imóvel objeto da presente matrícula foram penhorados, nos autos do cumprimento de sentença nº 5020645-44.2020.8.21.0019/RS, em que é exequente Condomínio Residencial Princesa Isabel e executada Edineia Ignacio da Silva, inscrita no CPF sob nº 008.906.080-67, com valor do débito de R\$27.844,24, em 21.03.2022. Novo Hamburgo, 02 de fevereiro de 2023. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 113.173 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE NOVO HAMBURGO/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO TOTAL R\$ 70.000,00 (SETENTA MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO 1: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo é datada de 15 de fevereiro de 2023.

OBSERVAÇÃO 2: Foi juntada nos autos a planilha de cálculo da dívida da taxa condominial, no valor de R\$ 39.803,54. Na data 16 de maio de 2023.

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 não 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. O proponente também deverá efetuar o seu lance no sistema eletrônico e participar da disputa. 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 CPC¹), bem como, as ressalvas dos §§4º e 5º do mesmo artigo) Sendo que sua aceitação ou não estará sujeita a homologação do juízo.

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\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), 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 remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão revista no caput. (Art.7º, § 3º, Res. CNJ nº 236/2016).

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 <http://www.peterlongoleiloes.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.

OBSERVAÇÃO: Conforme despacho, o bem não poderá ser vendido no 2º leilão por valor menor que 50% da avaliação.

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

GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO
LEILOEIRO OFICIAL