

## PODER JUDICIÁRIO

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SAPIRANGA/RS.

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENTENÁRIO  
**EXECUTADO:** MICHELE PAULA KA FER

Excelentíssima Senhora Doutora, Juíza **PAULA MAURICIA BRUN**, juíza de direito da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SAPIRANGA/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 5000378-42.2016.8.21.0132/RS** em que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENTENÁRIO** move contra **MICHELE PAULA KA FER**.

**GIANCARLO PETERLONGO LORENZINI MENEGOTTO**, Leiloeiro Oficial, nomeado para atuar no **processo nº 5000378-42.2016.8.21.0132/RS**, em que são partes:

**1º LEILÃO: SOMENTE ONLINE:** Fechamento: em 10 de outubro de 2024 às 14h; LANCE MÍNIMO: R\$ 97.000,00 pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

**2º LEILÃO: SOMENTE E ONLINE:** Fechamento: em 24 de outubro de 2024 às 14h; LANCE MÍNIMO: R\$ 48.500,00 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: APARTAMENTO nº 304 do Residencial Centenário - Bloco 6**, sendo o segundo bloco da frente para os fundos e o terceiro a direita de quem acessa o condomínio pela Rua das Tulipas, nº. 245 - Sapiranga/RS, localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, sendo a unidade de fundos e a esquerda de quem entra no bloco. Composto de sala, cozinha/serviço, circulação, banho, dois (02) dormitórios. Confrontando: ao norte, com a circulação do prédio; a leste com o apartamento 303 do bloco 6; ao sul, a oeste, ao norte, e novamente a oeste, dividindo estas 04 faces com áreas de recuo do edifício. Possuindo a área real total de 53,7834m<sup>2</sup>, sendo 45,508m<sup>2</sup> de área real privativa e 8,2754m<sup>2</sup> de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,003882 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e no respectivo terreno, localizado na zona urbana de Sapiranga/RS, - lote nº. 07 da quadra 182, setor 01 do Plano Diretor -, com a área superficial de 20.000,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, em linha reta, 105,60m, com o alinhamento da Rua Kraemer-Eck - lado par; ao oeste, em linha reta, 262,80m, com terreno de propriedade de João Alfredo Jacobus; ao norte, em linha reta, 65,90m, com terreno de propriedade de Roberto Rodolfo Jacobus; e, ao leste, partindo da divisa sul, em linha reta, 344,53m, em parte com terreno de propriedade de Werner Otto Klein e de Helma Klein e de Nelton Günther Auler, em parte, com 14,00m, com o leito da Rua das Tulipas e, em parte com terreno de propriedade de Werner Otto Klein e de Helma Klein e de Nelton Günther Auler. PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, 21º. Andar, em Brasília/DF. Registro(s) Anterior(es): livro 2, R-4-14.578, de 16/01/2012, deste Ofício (Reg. Instituição de Condomínio: R-8-14.578, livro 2, de 03/02/2014). **AV – 1 – 25.415.** Data: 03/02/2014 – Protocolo: 73.868.- Procedo-se a esta averbação aos efeitos de ficar consignado o teor da averbação nº. AV-5-14.578, lançada em 16/01/2012: “em Atendimento ao disposto nos §§4º. E 5º., do art. 2º., da Lei nº. 10.188/2001 e ao requerido no Parágrafo Único da Cláusula Décima Terceira, item II, do Contrato que deu origem ao registro nº. R-4-14.578, supra, a Caixa Econômica Federal-CEF declara que: “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; o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a 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 por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR”. **AV – 2 – 25.415.** Data:03/02/2014. Protocolo: 73.869. Procedo-se a esta averbação aos efeitos de ficar consignado que a Convenção de Condomínio do Residencial Centenário e o Regimento Interno – Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Recursos FAR, foram registrados no Livro 3-RA, sob °. Documentos comprobatórios arquivados neste Serviço. **R- 3 – 25.415.-** Protocolo: 86.341.- Data: 20/06/2017.- Título: COMPRA E VENDA.- Forma do 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 – nº. 171000974539, datado de 04/12/2013, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº. 9.514, de 20/11/1997, artigos 2º e 8º da Lei

nº.10.188, de 12/02/2001, e respectivas alterações e da Lei nº 11.977, de 07/07/2009 – TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, 21º. Andar, em Brasília/DF, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília/DF, que também figura no contrato na condição de ANUENTE.- ADOUIRENTES: MICHELE PAULA KAFER, brasileira, solteira, serviços gerais, portadora da CTPS nº. 493576, expedida pela FGTAS/RS em 03/09/2008, inscrita no CPF/MF sob o nº. 003.392.860-67, residente e domiciliada à Rua Orquidea, nº 125, Bairro Oeste, em Sapiranga/RS, e MARCELO RAUL DA SILVA FRAGOSO, brasileiro, solteiro, industrial, portador da CI nº. 1107775312, expedida pela SJS/RS em 19/10/2006, inscrito no CPF/MF sob o nº. 023.831.760-95, residente e domiciliado à Rua Orquidea, nº 125, Bairro Oeste, em Sapiranga/RS.- Preço: R\$52.990,00.- Avaliação: R\$52.990,00. Objeto: O imóvel desta matrícula. – ITBI guia nº. SMF/13541/2016 – imposto: isenção – Lei Municipal n. 4.802/2011. Do contrato consta a dispensa de apresentação da certidão negativa de débitos fiscais, nos termos da Lei nº. 10.188/2001, § 6º do art. 2, e faz alusão também, em aposto em tempo, acerca da certidão da matrícula nº. 25.415. Sapiranga, 06 de julho de 2017. B.C. **R-4 – 25.415.**- Protocolo: 86.341.- Data:20/06/2017.- Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Forma do 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 – nº. 171000974539, datado de 04/12/2013, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº. 9.514, de 20/11/1997, artigos 2º e 8º da Lei nº. 10.188, de 12/02/2001, e respectivas alterações e da Lei nº. 11.977, de 07/07/2009.-FIDUCIANTES (ALIENANTES): MICHELE PAULA KAFER, brasileira, solteira, serviços gerais, portadora da CTPS nº. 493576, expedida pela FGTAS/RS em 03/09/2008, inscrita no CPF/MF sob nº. 003.392.860-67, residente e domiciliada à Rua Orquidea, nº 125, Bairro Oeste, em Sapiranga/RS, e MARCELO RAUL DA SILVA FRAGOSO, brasileiro, solteiro, industrial, portador da CI nº. 1107775312, expedida pela SJS/RS em 19/10/2006, inscrito no CPF/MF sob o nº. 023.831.760-95, residente e domiciliado à Rua Orquidea, nº 125, Bairro Oeste, em Sapiranga/RS.- CREDOR/FIDUCIÁRIO (PROPRIETÁRIO): FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, 21º. Andar, em Brasília/DF, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília/DF, que também figura no contrato na condição de ANUENTE.- Valor da Dívida: R\$52.990,00.- Prazo de Amortização:120 meses – encargos mensais e sucessivos.- Encargo Mensal Inicial: R\$.441,58.- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 04/01/2014.- Taxa Anual de Juros: Não há – Multa Moratória: 2% - Origem dos Recursos: FAR – PMCMV.- Objeto da Garantia: O imóvel desta matrícula, com todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas.- Valor da Garantia Fiduciária: Para fins do inciso VI do artigo 24 da Lei nº. 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$.52.990,00. Demais cláusulas e condições constam do contrato, pelas quais as partes se obrigam. Sapiranga, 06 de julho de 2017. **AY – 5 – 25.415.**- Protocolo: 86.341.- Data:20/06/2017.- Forma do Título: Procede-se a esta averbação aos efeitos de ficar consignado que, consoante consta da cláusula nona do contrato que deu origem ao registro nº. R-4-25.415, supra: I) a garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel desta matrícula e todas as acessões, benfeitorias,

melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário no caso de parcelamento; II) o imóvel alienado fiduciariamente constitui patrimônio do FAR, será mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa e não se comunica com o seu patrimônio, observados quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: "a) não integram o ativo da CAIXA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; c) não compõem a lista de bens e direitos da CALXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; e, f) não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR" - Documentos comprobatórios arquivados neste Serviço.- Sapiranga, 06 de julho de 2017. **PENHORA. AV - 6 - 25.415-** Protocolo: 97.039.- Data: 11/03/2020.- Eorma do Título: Certidão para Averbação de Penhora, datada de 19/02/2020, assinada por Izaías André Stüker - Oficial Escrevente e Termo de Redução de Bem a Penhora, datado de 01/07/2019 - processo nº. 132/1.16.0000482-0 Juíza do feito: Exma. Sra. Dra. Karen Rick Danilevitz Bertoncello - Juíza de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de Sapiranga/RS.- Natureza da Ação: Cobrança - Fase de Cumprimento de sentença. DEVEDORA: MICHELE PAULA KAFER, brasileira, solteira, serviços gerais, portadora da CTPS nº 493576, expedida pela FGTAS/RS em 03/09/2008, inscrita no CPF/MF sob o nº. 003.392.860-67, residente e domiciliada à Rua das Tulipas, nº 245, apto. 304, Bloco 6, Bairro Centenário, em Sapiranga/RS.- CREDORA: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CENTENÁRIO, escrita no CNPJ/MF sob o nº 19.821.965/0001-73.- Valor da Ação/Dívida: R\$2.613,46.- Objeto: Os direitos e ações pertencentes à executada do imóvel matriculado sob o nº. 25.415 - sic certidão.- Documentos comprobatórios arquivados neste Serviço.- Sapiranga, 16 de março de 2020. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 25.415 DO OFÍCIO DE SERVIÇO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SAPIRANGA/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO TOTAL R\$ 97.000,00 (NOVENTA E SETE MIL REAIS).**

**OBSERVAÇÃO 1:** Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo é datada de 20 de março de 2020.

**OBSERVAÇÃO 2:** Foi juntada nos autos a planilha de cálculo da dívida da taxa condominial, no valor de R\$ 25.101,68. Na data 19 de setembro de 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 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 ARREMATACÃO.

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

**III - PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** 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](mailto: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 CPC<sup>1</sup>), 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 paga 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). Assim como, sobre o valor da arrematação a despesa administrativa no valor de R\$ 350,00 (trezentos 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 <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.peterlongoileioes.com.br](http://www.peterlongoileioes.com.br).



GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO  
LEILOEIRO OFICIAL

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, centro  
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS  
☎ (54) 3028-5579 ☎ (54) 99191-0723  
☎ (51) 99118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro  
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC  
☎ (47) 98806-6951

[peterlongoileioes@peterlongoileioes.com.br](mailto:peterlongoileioes@peterlongoileioes.com.br)  
[www.peterlongoileioes.com.br](http://www.peterlongoileioes.com.br)

 leioespeterlongo  peterlongoileioes