

## PODER JUDICIÁRIO

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/RS.

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juiz **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° 5001565-57.2017.8.21.0033/RS** em que o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAUÁ II** move contra **CARLA MORGANA FREITAS NASCENTE**.

**GIANCARLO PETERLONGO LORENZINI MENEGOTTO**, Leiloeiro Oficial, nomeado para atuar no processo nº **5005646-37.2021.8.21.4001/RS**, em que são partes:

**1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento** em 06 de novembro de 2024, às 14h; LANÇE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

**2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento** em 13 de novembro de 2024, às 14h; LANÇE MÍNIMO correspondente a 50% do valor da última 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:** O APARTAMENTO N° 834 do Bloco 8, do Condomínio Residencial Mauá II, situado nesta cidade, no Bairro Duque de Caxias, na Rua General Osório, sob nº 600, localizado no terceiro pavimento, de fundos e à esquerda para quem adentra pela porta do edifício, constituído de dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço conjugadas a banheiro, com área

real total de 47,0790m<sup>2</sup>, área real privativa de 42,5457m<sup>2</sup>, área real condominial de 4,5315m<sup>2</sup>; tendo uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio de 0,003090-7. O terreno integrante do condomínio constitui-se de UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, na Vila Duque de Caxias, composto do lote s/nº, da quadra s/nº da planta geral da cidade, zona 05, setor A, em quarteirão indefinido formado pelas Ruas General Osório e pela Avenida Mauá, por propriedade do Ministério do Exército, e por propriedade de Nísio Acácio Schiehl, com área de 10.413,45m<sup>2</sup>, medindo cinquenta e seis metros (56,00m) de frente, a noroeste, no alinhamento da Rua General Osório, lado par da numeração dos prédios, e cinquenta e oito metros e cinquenta centímetros (58,50m) de largura na face oposta, a leste, no alinhamento da Avenida Mauá, lado ímpar da numeração dos prédios, por conta de setenta e sete metros e oitenta centímetros (177,80m) de extensão da frente aos fundos por um lado, ao norte, na divisa com imóvel de Nísio Acácio Schiehl, e cento e oitenta e oito metros e noventa centímetros (188,90m) pelo outro lado, ao sul, na divisa com imóvel de Wilson Osmar Schleihauf. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 6º, do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 12.04.2004, alterada pela Lei nº 11.474 de 15.05.2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de S.A., com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 82.817 - Livro 02 Registro Geral. PROTOCOLO: Nº 260018 de 03.04.2012. São Leopoldo, 04 de abril de 2012. **Av-1/89864** – RESTRIÇÃO - Nos termos do disposto no artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001, o imóvel desta matrícula, comporá o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, instituído pela já citada Lei e será mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, não se comunicando com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições: não integra o ativo da CAIXA; não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõe a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não pode ser dado em garantia de débito de operação da CAIXA; não é passível de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; e não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o empreendimento. Todos os imóveis que compõem o Empreendimento objeto do Contrato de Gestão do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda de até 3 salários mínimos, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. São Leopoldo, 04 de abril de 2012. **Av-2/89864** - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. PROTOCOLO: Nº 260019 de 03.04.2012. Certifico que a convenção de Condomínio do Residencial Mauá II convenionada no Instrumento Particular firmado em 16.03.2012, foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 6826.- São Leopoldo, 04 de abril de 2012. **R-3/89.864** - COMPRA E VENDA - PROTOCOLO: Nº 321360 de 02/10/2017. TRANSMITENTE: 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 suas respectivas alterações, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, no ato representado pela 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. ADQUIRENTE: CARLA MORGANA FREITAS NASCENTE, brasileira, solteira, nascida em 02/03/1979, serviços gerais, portadora da Carteira de Identidade nº 7063186766, expedida pela SSP/RS em 12/08/1992,

inscrita no CPF sob nº 000.100.070-59, residente e domiciliada na Rua Cruz, nº 788, Santa Tereza, nesta cidade. ANUENTE: 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.- 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, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, dos Artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001 e respectivas alterações e da Lei 11.977, de 07.07.2009, firmado em 03.09.2012.- VALOR: Em 03.09.2012 - R\$45.612,33 (quarenta e cinco mil, seiscentos e doze reais e trinta e três centavos), atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R\$69.280,33.- IMÓVEL: O constante desta matrícula.- IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Isento conforme artigo 3º da Lei Municipal nº 7.823/2012.- DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.- CONDIÇÕES: As do Contrato. Permanecem em pleno vigor as restrições do Av-1. A devedora e o FAR dispensarão a apresentação de certidões fiscais. São Leopoldo, 18 de outubro de 2017. **R-4/89.864** - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PROTOCOLO: Nº 321360 de 02/10/2017. DEVEDORA FIDUCIANTE: CARLA MORGANA FREITAS NASCENTE, solteira, supra qualificada no R-3 desta matrícula. CREDOR FIDUCIÁRIO: 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 suas respectivas alterações, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50. 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, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20.11.1997, dos Artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001 e respectivas alterações e da Lei 11.977, de 07.07.2009, firmado em 03.09.2012. VALOR: Em 03.09.2012 - R\$45.612,33 (quarenta e cinco mil, seiscentos e doze reais e trinta e três centavos), dos quais o FAR concederá um subsídio/subvenção econômica de R\$42.612,33, tendo sido o valor de R\$45.612,33 atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R\$69.280,33. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO E DE LIBERAÇÃO DA SUBVENÇÃO: 120 meses. OBJETO DA GARANTIA: A devedora fiduciária aliena ao FAR, em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda do imóvel em Público Leilão é atribuído ao mesmo o valor de R\$45.612,33, sujeito a atualização monetária, conforme Cláusula Décima do Contrato. CONDIÇÕES: A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Fica arquivada uma via do Contrato. São Leopoldo, 18 de outubro de 2017. **Av-5/89.864** - PENHORAPROTOCOLO: Nº 337812 de 26/02/2019. Proceder-se a esta averbação face ao Termo de Redução de Bem à Penhora, extraído em 30 de janeiro de 2019, assinado digitalmente por Roselaine Mariano, Escrivã da 5ª Vara Cível desta cidade, e requerimento de 08 de fevereiro de 2019, que ficam arquivados, para constar que foi penhorado os direitos e ações sobre o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 033/1.17.0001197-9 (CNJ.:0020220-17.2017.8.21.0033) - Cobrança - Fase de cumprimento de sentença, em que é EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAUÁ II, inscrito no CNPJ sob nº 16.097.895/0001-64 e EXECUTADA: CARLA MORGANA FREITAS NASCENTE, inscrita no CPF sob nº 000.100.070-59, pelo valor de R\$6.799,50 (seis mil, setecentos e noventa e nove reais e cinquenta

centavos), tendo sido a penhora determinada pelo Exmo. Sr. Dr. Ivan Fernando de Medeiros Chaves, MM. Juiz de Direito da mesma Vara, conforme Despacho de 20.08.2018.- São Leopoldo, 07 de março de 2019. **V-6/89.864 – RETIFICAÇÃO PROTOCOLO: N° 386877 de 24/06/2024.** Procede-se a esta averbação nos termos do Despacho/Ofício de 21/06/2024, dos autos do processo de Cumprimento de Sentença n° 5001565-57.2017.8.21.0033/RS, da 5ª Vara Cível desta Comarca, para constar que a penhora averbada sob Av-5 desta matrícula, recaiu sobre a integralidade do imóvel e não somente sobre os direitos e ações como constou. São Leopoldo, 26 de junho de 2024.

**TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE N° 89.864 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LEOPOLDO/RS – LIVRO N° 2 – REGISTRO GERAL. Atualização do valor da AVALIAÇÃO de R\$ 89.453,35 (oitenta e nove mil quatrocentos e cinquenta e três reais e trinta e cinco centavos), conforme evento 112 do processo supra.**

**OBSERVAÇÃO 1:** Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 27 de junho de 2024.

**OBSERVAÇÃO 2:** Conforme evento 96 do processo supra, o débito condominial datado de 09 de junho de 2023 no valor de R\$ 40.844,23 (quarenta mil oitocentos e quarenta e quatro mil e vinte e três centavos) a ser atualizado até a data do pagamento.

**OBSERVAÇÃO 3:** Em relação aos eventos 146 e 134 do processo em referência, informamos que a Caixa Econômica Federal comunicou que o contrato de n° 17100511702, referente à mutuária Carla Morgana Freitas Nascente, encontra-se devidamente liquidado.

**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.peterlongoileilos.com.br](http://www.peterlongoileilos.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](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 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](http://www.peterlongoleiloes.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

[peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br](mailto:peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br)  
[www.peterlongoleiloes.com.br](http://www.peterlongoleiloes.com.br)  
 f leiloespeterlongo @ peterlongoleiloes