

PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juiz **RAMIRO BAPTISTA KALIL**, Juiz de direito da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMAQUÃ/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 5000705-37.2017.8.21.0007/RS** em que **SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA** move contra **OSWALDT & CIA LTDA – ME; ANDRE OSWALDT**.

**GIANCARLO PETERLONGO LORENZINI MENEGOTTO**, Leiloeiro Oficial, nomeado para atuar no **processo nº 5000705-37.2017.8.21.0007/RS**, em que são partes:

**1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento** em 03 de dezembro de 2024, às 14h; LANÇE MÍNIMO pelo valor de 50%, não havendo lance, seguirá ao:

**2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento** em 10 de dezembro 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:** (O PRÉDIO DE ALVENARIA NA RUA CAPITÃO ADOLFO CASTRO, NÚMERO 76 e o respectivo terreno, na cidade de Camaquã, zona central, com a área de 273,12m<sup>2</sup>) – **IMÓVEL:** Um terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, zona central, com a área de 273,12 m<sup>2</sup>, com frente a Leste, onde mede 7,00 mts., para a rua Capitão Adolfo Castro; confrontando-se a Oeste,

onde faz fundos, e mede de largura 12,00 mts., com terreno de Evandil da Silva Boeira; ao Sul, onde mede 26,50 mts., com terreno de José Pitana; e ao Norte, onde mede 31,00 mts., com João Oswaldt. Localizado no quarteirão formado pelas ruas: Cap. Adolfo Castro, Luiza Maranichni, Carlos Krüger e Gal. Zeca Netto, da qual dista 30,00 mts., lado direito do prédio de n.º 72, lado par da dita rua. Proprietários - Sr. João Oswaldt, industrial, CPF/MF n.º 040.190.910, e s/esposa D. Frida Oswaldt, do lar, residentes nesta cidade, rua Capitão Adolfo Castro, n.º 72. Registro anterior - Transcrição n.º 21.339, fls. 99v. do L2 J-B6 deste registro. **R 1/494** - em 20 de maio de 1976: COMPRA E VENDA. Forma do título - escritura pública de compra/venda, lavrada nesta cidade, em data de 04/05/76, fls. 157/159 do L2 de Notas n.º 205. Transmitentes - O casal do Sr. João Oswaldt, acima qualificados. Adquirente - Sr. André Oswaldt, brasileiro, industrial, CPF/MF n.º 114.046.120, casado com D. Erica Stromeyer Oswaldt, residentes nesta cidade, rua Capitão Adolfo Castro, n.º 72. Objeto - O imóvel acima matriculado. Valor - Cr\$ 40.000,00 (quarenta mil cruzeiros). Condições - Fazem a venda boa, firme e valiosa, por si e seus sucessores, e responder pela evicção de direito. **AV-2-494** - Quiadra, Lote, Benfeitorias e Inscrição Municipal - Averbo com base no Requerimento de REGIS WLADIMIR OSWALDT, protocolado sob n.º 126158 em 27/07/2012, e na Certidão n.º 186/2012 da Prefeitura de Camaquã, emitida em 22 de julho de 2012 que o imóvel da presente matrícula, está cadastrado no Cadastro da Prefeitura como Lote n.º 18, da Quadra n.º 415, inscrição Municipal n.º 01.2.003.0117.001, Bairro Centro. Camaquã, 30 de julho de 2012. **AV-3-494** - Edificação - Averbo com base no Requerimento de REGIS WLADIMIR OSWALDT, protocolado sob n.º 126158 em 27/07/2012, na Certidão de Averbação n.º 186/2012 da Prefeitura de Camaquã, emitida em 22 de junho de 2012 e na Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n.º 000192012-19026922, extraída em 24/07/2012, a edificação do Prédio de Alvenaria Rua Capitão Adolfo Castro, n.º 72, Lote 18 da Quadra 415, que mede 8,40 metros de frente por 16,20 metros de frente ao fundo, de forma irregular, com dois pavimentos, sendo um deles térreo com 126,54 metros quadrados concluído em três etapas: 48,72m<sup>2</sup> concluído em 1976, 63,66 m<sup>2</sup> concluído em 1986 e 14,16m<sup>2</sup> concluído em 1995 e pavimento superior com 76,86 metros quadrados, concluído em duas etapas: 62,70m<sup>2</sup> concluído em 1988 e 14,16m<sup>2</sup> concluído em 1995 prédio construído de acordo com as exigências legais municipais, portanto apto para utilização. Valor venal do prédio: R\$ 58.663,41. Camaquã, 30 de julho de 2012. **AV-4-494** - Alteração de Dados - Grafia, Regime de Bens e CPF - Averbo com base na Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária n.º 18.375, fls. 055 a 057 do livro 303 de Compra e Venda, lavrada em 09 de maio de 2014, no Tabelionato de Notas de Camaquã pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness, protocolada sob n.º 138880 em 09/05/2014 e na Certidão do Casamento registrado sob n.º 5067 a fls. n.º 20 do Lv. B-18 do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Camaquã - RS, de acordo com Art. 244 da Lei 6.015/73, para fazer constar que a grafia correta para o nome da esposa do proprietário do R1 é ERICA ROSA STROHMEIER OSWALDT, e que ANDRÉ OSWALDT e ERICA ROSA STROHMEIER OSWALDT, casaram-se em 04 de abril de 1975 pelo regime da comunhão universal de bens anterior à vigência da Lei 6.515/77. E para fazer constar que ERICA ROSA STROHMEIER OSWALDT está inscrita no CPF n.º 886.772.060-00, conforme o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral na Receita Federal. Camaquã, 14 de maio de 2014. **Protocolo n.º 138880 em 09/05/2014. R-5-494** - Título: Compra e Venda. Forma

do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária nº 18.375, fls. 055 a 057 do livro 303 de Compra e Venda, lavrada em 09 de maio de 2014, no Tabelionato de Notas de Camaquã pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness. Vendedores: ANDRÉ OSWALDT, inscrito no CPF sob nº 114.046.120-68, portador da carteira Nacional de Habilitação nº 00955402946, expedida pelo DETRAN/RS, brasileiro, empresário (sócio de empresa) e sua esposa ERICA ROSA STROHMEIER OSWALDT, inscrita no CPF sob nº 886.772.060-00, portadora da carteira Nacional de Habilitação nº 00442126518, expedida pelo DETRAN/RS, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Capitão Adolfo Castro, nº 86, Centro, nesta cidade de Camaquã - RS. Comprador: OSWALDT & CIA LTDA ME, CNPJ nº 87.973.285/0001-25, com sede na Rua Carlos Kruger, nº 605, Vila Nova, nesta cidade de Camaquã - RS. Imóvel: Todo o imóvel da presente matrícula. Valor da Venda: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Avaliação: ITBI: R\$ 450.000,00. Imposto: R\$ 9.000,00. Guia de arrecadação nº 365/2014, paga em 07/05/2014, na Prefeitura de Camaquã-RS. Valor Emolumentos: R\$ 450,00. Condições: Não há débito. Camaquã, 14 de maio de 2014. **R-6-494 - HIPOTECA** - Protocolo nº 138880 em 09/05/2014. Devedor: OSWALDT & CIA LTDA - ME, CNPJ nº 87.973.285/0001-25, com sede na Rua Carlos Kruger, nº 605, Vila Nova, nesta cidade de Camaquã - RS. Credor: SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, CNPJ nº 87.852.273/0001-04, com sede na Rua 1º de Março, nº 1700, Bairro Pátria Nova, na cidade de Novo Hamburgo-RS. Título: Escritura Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Garantia Hipotecária nº 18.375, fls. 055 a 057 do livro 303 de Compra e Venda, lavrada em 09 de maio de 2014, no Tabelionato de Notas de Camaquã pelo Escrevente Autorizado Alex Vicente Ness. Valor: R\$ 603.572,46 (seiscentos e três mil, quinhentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos). Objeto da Hipoteca: Todo o imóvel da presente matrícula. Da Confissão de Dívida: O valor de R\$ 603.572,46 (seiscentos e três mil, quinhentos e setenta e dois reais e quarenta e seis centavos) corresponde, em sua totalidade, aos créditos a que a outorgada faz jus por contemplação nas assembleias, sendo: R\$ 201.144,14 (duzentos e um mil, cento e quarenta e quatro reais e quatorze centavos), na assembleia realizada em 05/03/2014, integrante do Grupo/Cota 1025/210; R\$ 201.298,16 (duzentos e um mil, duzentos e noventa e oito reais e dezesseis centavos), na assembleia realizada em 05/03/2014, integrante do Grupo/Cota 1025/383; e R\$ 201.130,16 (duzentos e um mil, cento e trinta reais e dezesseis centavos), na assembleia realizada em 05/03/2014, integrante do Grupo/Cota 1025/439; todos administrados pela credora hipotecária, que estão sendo entregues da seguinte forma: 1). R\$ 422.420,72 (quatrocentos e vinte e dois mil, quatrocentos e vinte reais e setenta e dois centavos) como parte do pagamento do preço do imóvel como demonstrado acima, sendo: R\$ 131.489,47 (cento e trinta e um mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e quarenta e sete centavos), referente ao Grupo/Cota 1025/210; R\$ 159.505,76 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e cinco reais e setenta e seis centavos), referente ao Grupo/Cota 1025/383; e R\$ 131.475,49 (cento e trinta e um mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e quarenta e nove centavos), referentes ao Grupo/Cota 1025/439); 2) R\$ 41.792,40 (quarenta e um mil, setecentos e noventa e dois reais e quarenta e dois centavos) relativamente ao pagamento de parcelas programadas, referente ao Grupo/Cota 1025/383; e 3) R\$ 139.309,34 (cento e trinta e nove mil, trezentos e nove reais e trinta e quatro centavos) relativamente ao desconto de lance

embutido, sendo: R\$ 69.654,67 (sessenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos), referente ao Grupo/Cota 1025/210; e R\$ 69.654,67 (sessenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) referente ao Grupo/Cota 1025/439). Pela outorgada e credora, SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, obsta a obrigação de pagar-lhe os demais percentuais de acordo com as condições previstas na Proposta de Admissão e Contrato de Participação em Consórcio para Aquisição de Bem Imóvel pelo qual se confessa devedora da credora hipotecária, SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A, obrigando-se a pagar-lhe nos prazos e condições da respectiva Proposta de Admissão e Contrato de Participação do percentual devedor, após aquisição de Bem Móvel ou Imóvel até a total liquidação do percentual devedor, ou por si ou seus sucessores, conforme estipulado em contrato. Da Garantia: R\$ 449.853,85 (quatrocentos e quarenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e oitenta e cinco centavos), sendo: R\$ 133.256,79 (cento e trinta e três mil, duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e nove centavos), correspondente a 38 (trinta e oito) parcelas, referente ao grupo/cota 1025/210; R\$ 178.998,98 (cento e setenta e oito mil, novecentos e noventa e oito reais e noventa e oito centavos), correspondente a 38 (trinta e oito) parcelas, referente ao Grupo/Cota 1025/383; e R\$ 137.598,08 (cento e trinta e sete mil, quinhentos e noventa e oito reais e oito centavos), correspondentes a 38 (trinta e oito) parcelas, referente ao Grupo/Cota 1025/439), é dado em garantia do percentual confessado, à credora hipotecária, em primeira e especial hipoteca, cujo prazo total é de 38 (trinta e oito) meses, sem juros, do imóvel ora adquirido, obrigando-se a mantê-lo e conservá-lo, atendendo, nos respectivos vencimentos, ao pagamento de todos os impostos e taxas decorrentes de propriedade, que sobre o mesmo incidiu ou venha a incidir, ainda que lançados em nome de seus antecessores, sob pena de imediata vencimento de todo o saldo devedor e consequente execução da hipoteca ora constituída. Constitui igualmente motivo de vencimento antecipado de todo e qualquer débito decorrente da execução da hipoteca, o descumprimento de quaisquer cláusulas contidas na Proposta de Admissão e Contrato de Participação em Consórcio para Aquisição de Bem Móvel ou Imóvel, sujeitando-se, neste caso, além das sanções contidas no regulamento, a juros de um por cento (1%) ao mês, atualização monetária mais a multa de dois por cento (2%) sobre o valor do débito e ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, nas bases de vinte por cento (20%) sobre o débito atualizado. Se o produto da venda não bastar para o pagamento da totalidade do crédito, continuará a devedora obrigada ao pagamento do saldo devedor apurado. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro as partes atribuem ao imóvel o valor de R\$ 1.102.400,00 (um milhão, cento e dois mil e quatrocentos reais). Certidões: Certidão Negativa nº 1898/2014, relativa aos tributos municipais, emitida pelo Município de Camaquã em 07/05/2014 e válida até 09/06/2014; Certidão nº 898999 emitida pela Justiça Federal da 1ª Região, onde consta que nada existe em andamento contra André Oswaldt, datada de 14/04/2014, nos registros de Ações e Execuções Cíveis e Criminais; Certidão Negativa, em nome de André Oswaldt, emitida pelo Tabelionato de Protestos de Títulos desta Comarca, em 10/04/2014; Certidão Negativa em relação aos registros de distribuição de matéria criminal, em nome de Erica Rosa Strohmeier Oswaldt, emitida pelo Poder Judiciário do TJ/RS em 08/05/2014, com o código de controle 8fbb99e0c8e097d7880c0ec; Certidão Negativa em relação aos registros de distribuição de matéria cível, em nome de Erica Rosa Strohmeier Oswaldt, emitida pelo Tabelionato de Protestos

de Títulos desta Comarca, em 08/05/2014; Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal, de código de controle nº 1F4C.F0B9.2FA4.1E56, em nome de Oswaldt & Cia Ltda - ME, datada de 17/12/2013, válida até 15/06/2014 e Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal, nº 151350214-88882885, em nome de Oswaldt & Cia Ltda - ME, datada de 06/05/2014, válida até 02/11/2014. Camaquã, 14 de maio de 2014. **AV-7-494 - Penhora** - Procedese a esta averbação para presunção absoluta de conhecimento por terceiros conforme dispõe o art. 844 do CPC, com base no Requerimento protocolado sob nº 162394 em 10/09/2018, que todo o imóvel da presente matrícula foi penhorado nos autos do processo nº 001/1.07.0001069-0 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Camaquã, no qual é Exequente: Sinossierra Administradora de Consórcios S.A. e Executados: Oswaldt e Cia Ltda e André Oswaldt, conforme Termo de Penhora lavrado em 05/06/2018 nos autos do referido processo. Valor da ação: R\$ 201.104,00. Para emolumentos: R\$ 201.104,00. Camaquã, 10 de setembro de 2018. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 494 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAMAQUÃ/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 2.183.631,83 (dois milhões, cento e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e um reais e oitenta e três centavos) datado de 08.02.2024.**

**OBSERVAÇÃO 1:** Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 12 de setembro de 2018.

**OBSERVAÇÃO 2:** Valor da dívida datado de 27 de junho de 2024 no valor de R\$ 531.884,37 (quinhentos e trinta e um mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e trinta e sete centavos) a ser atualizado até a data do pagamento.

**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.peterlongoileoes.com.br](http://www.peterlongoileoes.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 6% sobre o valor da arrematação mais a despesa administrativa no valor de R\$ 1.050,00 (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.

**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