

PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/RS.

Excelentíssima Senhora Doutora, Juíza **VANESSA CALDIM DOS SANTOS**, Juíza de direito da 4ª 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 Nº 5002820-84.2016.8.21.0033/RS** em que o **CONDOMINIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS** move contra **JANETE FELIPE DE ARAUJO**.

GIANCARLO PETERLONGO LORENZINI MENEGOTTO, Leiloeiro Oficial, nomeado para atuar no **processo nº 5002820-84.2016.8.21.0033/RS**, em que são partes:

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 03 de dezembro de 2024, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 10 de dezembro de 2024, às 14h; LANCE 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 Nº 43, do BLOCO F, do RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS, situado nesta cidade, no Bairro Duque de Caxias, na Travessa "A", sob nº 150, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, sendo a unidade de fundos e à direita de quem entra no bloco, com área real total de 48,65883333m², sendo 42,7625m² de área real privativa e 5,89633333m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,004166666 do terreno nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de sala, cozinha/serviço, banho, dois dormitórios. O terreno integrante do condomínio constitui-se de UMA ÁREA DE TERRAS, na quadra s/nº da planta geral da cidade, zona 11, setor B, com a área superficial de 20.417,83m², medindo sessenta e sete metros e sessenta e quatro centímetros (167,64m), de frente, a sudeste, sendo cento e quarenta e cinco metros e dez centímetros (145,10m) em linha reta e vinte e dois metros e cinco centímetros (22,54m) em linha curva, através de um "cul-de-sac", no alinhamento do futuro prolongamento da Travessa "A", lado par; cento e cinquenta e três metros e vinte e oito centímetros (153,28m) na face oposta, a nordeste, e entestar com imóvel de Sulmatte Empreendimentos Imobiliários Ltda., por cento e vinte e nove metros e cinquenta e seis centímetros (129,56m) de extensão da frente aos fundos, dividindo-se por um lado, a noroeste, com divisiva com a quadra 2.270 da planta geral da cidade e, finalmente, com trinta e oito metros e seis centímetros (138,06m), pelo outro lado, a sudeste, na divisiva com imóvel de sucessores de Alvicio Scherer. 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 2º e inciso VI 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 14.04.2004, alterada pela Lei nº 11.474 de 15.05.2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 79.668 - Livro 02 Registro Geral. PROTOCOLO: Nº 252194 de 03.08.2011 representamento em 22.08.2011. São Leopoldo, 26 de agosto de 2011. **AV-1/88078** – RESTRIÇÕES - 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 pode ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o empreendimento. Está unidade será alienada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo destinada ao público com renda bruta familiar de até R\$1.395,00. São Leopoldo, 26 de agosto de 2011. **AV-2/88078** - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - PROTOCOLO: Nº 252195 de 03.08.2011 representado em 22.08.2011.- Certifico que a convenção do Condomínio do RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS convencionada no Instrumento Particular firmado em 21.07.2011, foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 6736.- São Leopoldo, 26 de agosto de 2011. **R-3/88.078** - COMPRA E VENDA - PROTOCOLO: Nº 332495 de 10/09/2018.- TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação do caput do Art. 2º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001 e respectivas alterações, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04.- ADQUIRENTES: JANETE FELIPE DE ARAÚJO, nascida em 28/09/1977, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 109054377 expedida pela SSP/RS em 17/01/2011, inscrita no CPF sob nº 768.283.520-08, e seu esposo MAURI DE ARAÚJO, nascido em 30/06/1975, serviços gerais,

portador da Carteira de Identidade nº 106885217 expedida pela SSP/RS em 16/01/2009, inscrito no CPF sob nº 970.672.067-10, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Francisco M. Oliveira, nº 251, nesta cidade.- INTERVENIENTE ANUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de 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 9514 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 10/10/2011.- VALOR: Em 10/10/2011 - R\$43.626,23 (quarenta e três mil, seiscentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos), atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R\$71.755,06.- IMÓVEL: O constante desta matrícula.- IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Isento conforme artigo 3º da Lei Municipal nº 7823/2012.- DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data.- CONDIÇÕES: As do Contrato. Permanecem em pleno vigor as restrições do Av-1. Os devedores e o FAR dispensam a apresentação de certidões fiscais. São Leopoldo, 27 de setembro de 2018. **R-4/88.078 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PROTOCOLO: Nº 332495 de 10/09/2018.-DEVEDORES FIDUCIANTES: JANETE FELIPE DE ARAÚJO e seu esposo MAURI E ARAÚJO, ambos supra qualificados no R-3 desta matrícula.- CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação do caput do Art. 2º da Lei nº 10.188/01.- 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 9514 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 10/10/2011.- VALOR: Em 10/10/2011 - R\$43.626,23 (quarenta e três mil, seiscentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos), dos quais o FAR concederá um subsídio/subvenção econômica de R\$25.506,23, tendo sido o valor de R\$43.626,23, atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R\$71.755,06.- PRAZO DE AMORTIZAÇÃO E DE LIBERAÇÃO DA SUBVENÇÃO: 120 meses.- OBJETO DA GARANTIA: Os devedores fiduciários alienam 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\$43.626,23, sujeito a atualização monetária, conforme Cláusula Décima Quarta, Parágrafo Primeiro do Contrato.- CONDIÇÕES: As do contrato. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Fica arquivada uma via do Contrato. São Leopoldo, 27 de setembro de 2018. **Av-5/88.078 – PENHORA PROTOCOLO: Nº 340901 de 02/07/2019, representando em 17/07/2019.-** Procedese a esta averbação face ao Termo de Redução de Bem à Penhora, extraído em 19.06.2019, assinado digitalmente por Clarice Miranda da Silva, Oficial Escrevente da 4ª Vara Cível desta Comarca, que fica arquivado para constar que, foram penhorados os direitos e ações do imóvel constante desta matrícula, nos autos do processo nº 033/1.16.0005633-4 (CNJ: 0010559-96.2016.821.0033) - Cobrança - Fase de Cumprimento de Sentença, em que é EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS, CNPJ sob nº 14.543.976/0001-15, e EXECUTADA: JANETE FELIPE DE ARAÚJO, CPF sob nº 768.283.520-68, pelo valor de R\$17.506,91 (dezesete mil, quinhentos e seis reais e noventa e um centavos), tendo sido a penhora determinada pela Exma. Sra. Dra. Letícia Michelin, MM Juíza de Direito.- São Leopoldo, 19 de julho de 2019. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 88.078 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LEOPOLDO/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO TOTAL R\$ 75.000,00 (SETENTA E CINCO MIL REAIS).****

OBSERVAÇÃO 01: Foi retificada a penhora do Av-5 da matrícula nº 88.078 do Livro 2 – Registro Geral dessa serventia, a fim de constar que o supra referido ônus recaiu sobre a integralidade do imóvel e não apenas em relação aos direitos e ações, conforme segue: **Av-6/88.078 – RETIFICAÇÃO – PROTOCOLO:** Nº 386997 de 27/06/2024. Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 10062077051, de 26/06/2024, dos autos do processo de Cumprimento de Sentença nº 5002820-84.2016.8.21.0033/RS, da 4ª 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.

OBSERVAÇÃO 02: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo, está datada de 07 de dezembro 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 ARREMATACÃO.

OBSERVAÇÃO: Débito condominial datado de 18 de maio de 2018 no valor de R\$ 17.506,91 (dezesete mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e um centavos) a ser atualizado até a data do pagamento.

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 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, 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.

IV - CIENTIFICACÃO: Ficam intimadas as partes e credores hipotecários, fiduciários e pignoratícios do presente edital, caso não localizados. Os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado, em conformidade ao disposto no artigo 887, §2º do Código de Processo Civil, cujas regras e condições gerais de venda dos bens e do Leilão estão disponíveis no Portal www.peterlongoleiloes.com.br. O certame é regido pelas normas contempladas na Resolução do CNJ n.º 236 de 13 de julho de 2016, da Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), Lei n.º 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 atualizada posteriormente pela Lei nº 14.112, de 24 de dezembro de 2020 (Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária) e demais legislações que tratem sobre o presente tema. O juízo reserva-se o direito de alterar, retirar ou incluir, homologar, ou não, algum bem sem que isso importe em qualquer direito aos interessados. Na ausência de licitantes, fica o leiloeiro autorizado a receber propostas para posterior análise do juízo.

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