PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDORS.

Excelentíssima Senhora Doutora, Juíza **FERNANDA CARRAVETTA VILANDE**, Juíza de direito da 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDORS, 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° 5001202-07.2016.8.21.0033/RS** em que o **CONDOMINIO RESIDENCIAL MALTA** move contra **ADEMAR DA SILVA.**

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 07 de outubro de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 14 de outubro de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO correspondente a 50% do valor da última avaliação.

NA MODALIDADE ONLINE: Os bens poderão ser visualizados, no endereço eletrônico http://www.peterlongoleiloes.com.br. **A abertura** para lances iniciará 05 dias antes da data aprazada para os leilões, devendo os interessados efetuarem o cadastro prévio no prazo de 24h. de antecedência. Os leilões **encerrarão** às 14h da data marcada. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final do leilão, o horário de fechamento do pregão, será **prorrogado** automaticamente em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances (art. 21, *caput* da resolução 236 do CNJ). **OBS.:** 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 MATRÍCULA 92.563: APTO 21 – BLOCO O – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MALTA - Rua Bertholino Link, 280 - São Miguel, São Leopoldo - RS, 93025-715. IMÓVEL: O APARTAMENTO Nº 21 do Bloco O, do Residencial Malta, situado nesta cidade, no Bairro São Miguel**,** na Rua Sem Denominação, sob nº 280, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, sendo a unidade de frente e à direita, de quem entra no bloco, com área real total de 48,5839m², sendo 42,7625m² de área real privativa e 5,8214m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,00390015 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituída de sala, cozinha/serviço, banho, dois (02) dormitórios. O terreno integrante do condomínio constitui-se de UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, no Bairro São Miguel, quarteirão formado pelas Avenidas Tomaz Edson, Dom João Becker, Ruas Sem Denominação e São Domingos, com a área superficial de 12.652,56m²**,** medindo sessenta e nove metros e cinquenta centímetros **(**69,50m**)** de frente ao norte, no alinhamento da rua Sem Denominação, lado par; sessenta e nove metros e quarenta e oito centímetros (69,48m**)** na face oposta ao sul, na divisa com imóveis de Baliza Empreendimentos Imobiliários Ltda.; cento e setenta e oito metros e quatorze centímetros **(**178,14m**)** da frente aos fundos, por um lado a leste, na divisa com imóvel de Jorge Fernando Northfleet e Cleber Drehmer Caldeira, e cento e oitenta e sete metros e cinquenta e dois centímetros **(**187,52m**)** pelo outro lado a oeste, com o imóvel de Irma Emília Daudt Prieto e Outros, distando a última face 30,26m da esquina com a Avenida Tomaz Edson. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR**,** inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, 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, 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 82.977- Livro 02 Registro Geral. PROTOCOLO: Nº 265628 de 21.09.2012 reapresentado em 25.09.2012. São Leopoldo, 27 de setembro de 2012. **Av-1/92563 –** 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; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis

que compõem o empreendimento; ficará dispensada da apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e o CCTCF 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; e todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do Contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei nº 10.188 destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até 3 salários mínimos, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. São Leopoldo, 27 de setembro de 2012. **Av-2/92563** - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - PROTOCOLO: Nº 265629 de 21.09.2012 reapresentado em 25.09.2012. Certifico que a convenção de Condomínio do RESIDENCIAL MALTA convencionada no Instrumento Particular firmado em 31.08.2012, foi hoje registrada no Livro 03 Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 6.919. São Leopoldo, 27 de setembro de 2012. **R-3/92.563** - COMPRA E VENDA - PROTOCOLO: Nº 323321 de 27/11/2017. 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 10.188/01, 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. ADQUIRENTE: ADEMAR DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 29/08/1966, pedreiro, portador da C.T.P.S nº 3351, Série 646, expedida por DRT/RS em 23/10/1995, inscrito no CPF sob nº 477.357.910-20, residente e domiciliado na Rua Francisco Alves, nº 91, Santos Dumont, nesta cidade. INTERVENIENTE 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 30/10/2012. VALOR: Em 30/10/2012 - R$45.309,79 (quarenta e cinco mil, trezentos e nove reais e setenta e nove centavos), atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R$68.572,68. 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. O devedor e o FAR dispensaram a apresentação de certidões fiscais. São Leopoldo, 30 de novembro de 2017. **R-4/92.563** - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROTOCOLO: Nº 323321 de 27/11/2017. DEVEDOR FIDUCIANTE: ADEMAR DA SILVA, solteiro, supra qualificado 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 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 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 30/10/2012. VALOR: Em 30/10/2012 - R$45.309,79 (quarenta e cinco mil, trezentos e nove reais e setenta e nove centavos), dos quais o FAR concederá um subsídio/subvenção econômica de R$40.146,43, tendo sido o valor de R$45.309,79, atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R$68.572,68. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO E DE LIBERAÇÃO DA SUBVENÇÃO**:** 120 meses. OBJETO DA GARANTIA: O devedor fiduciante 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$45.309,79, sujeito a atualização monetária, conforme Cláusula Décima Quarta, Parágrafo Primeiro 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, 30 de novembro de 2017. **Av-5/92.563 -** PENHORA - PROTOCOLO: Nº 365403 de 19/05/2022. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora de 11 de abril de 2022, que fica arquivado, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5001202-07.2016.8.21.0033/RS - Cumprimento de Sentença, da 4ª Vara Cível desta Comarca, em que é EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MALTA, inscrito no CNPJ sob nº 17.515.764/0001-12 e EXECUTADO: ADEMAR DA SILVA, inscrito no CPF sob nº 477.357.910-20, pelo valor de R$6.121,63 (seis mil, cento e vinte e um reais e sessenta e três centavos). São Leopoldo, 24 de maio de 2022. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 92.563 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LEOPOLDO/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R$ 52.000,00 (CINQUENTA E DOIS MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 24 de maio 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, inclusive débitos de natureza “propter rem”, com a consequente aplicação de todas as respectivas baixas, restrições à alienação, posse, domínio, ou quaisquer outros que impeçam que o Arrematante passe a dispor integralmente e livremente também uso e domínio do imóvel objeto deste leilão, fazendo constar na CARTA DE ARREMATAÇÃO.

OBSERVAÇÃO: Débito condominial datado de 25 de fevereiro de 2016 no valor de R$ 1.251,26 (um mil, duzentos e cinquenta e um reais e vinte e seis 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 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. Serão 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[1]), bem como, as ressalvas dos §4º e 5° 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 - CIENTIFICAÇÃO: 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