PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/RS.

Excelentíssima Senhora Doutora, Juíza **RAMIÉLI MAGALHÃES SIQUEIRA**, Juíza de direito da 3ª 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° 5001285.28.2013.8.21.0033/RS** em que o **BENEFICENTE ESCOLAR E CULTURAL** move contra **MARIANE DE VARGAS ARAÚJO.**

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 04 de novembro de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 11 de novembro 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 99.246: APTO 13 – BLOCO D – RESIDENCIAL SÃO BORJA. Rua: Ipamoriti, 254 - Campina, São Leopoldo - RS, 93130-752. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 13 do Bloco D, do Residencial São Borja, situado nesta cidade, no Bairro Campina, na Rua Ipamoriti, sob nº 254, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento, sendo a unidade de fundos e à direita de quem entra no bloco, com área real total de 53,9888m², sendo 49,065m² de área real privativa e 4,9238m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,00520833 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de estar/jantar, cozinha/serviço, banho, dois (02) dormitórios. O terreno integrante do condomínio constitui-se de UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, no Bairro Campina, na margem direita do Rio dos Sinos, no Loteamento Santo Antonio, na quadra 12 do loteamento, quadra 2.636, da planta geral da cidade, Zona 17, Setor A, no quarteirão formado por uma passagem para pedestres e pelas Ruas Uruguai, Ipamoriti, Caiabté e Landui, com a área de 9.359,35m², medindo sessenta e cinco metros (65,00m) de frente, a nordeste, no alinhamento da Rua Ipamoriti, lado par da numeração dos prédios, e igual metragem na face oposta, a sudoeste, na divisa com parte do lote número 03, com os lotes números 04 a 09, e com parte da área J, todos que são ou foram de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda., por cento e quarenta e três metros e noventa e nove centímetros (143,99m) de extensão de frente aos fundos por ambos os lados, dividindo-se por um lado, a sueste, com a área verde e com a área de uso institucional, ambas do Município de São Leopoldo, e pelo outro lado, a noroeste, com imóvel que é ou foi de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda., distando esta última face trinta metros (30,00m) da esquina da Rua Caiabté. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**:** FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 09.163.767/0001-50, 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 93.246 - Livro 02 do Registro Geral. PROTOCOLO: Nº 300613 de 08.10.2015 reapresentado em 26.10.2015. São Leopoldo, 28 de outubro de 2015. **AV-1/99246 –** RESTRIÇÕES **–** Nos termos do disposto no artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001, o imóvel desta matrícula, incorporado ao 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 origem contratada 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 patrimônio do FAR; ficará condicionado à apresentação de Certidão Negativa de Débitos expedida pelo INSS e COTCF da Receita Federal quando for alienado ou tiver integrantes do patrimônio do FAR, 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 FAR destinar-se-ão à alienação, às famílias com renda até R$1.600,00 e/ou R$2.790,00 no caso de imóveis vinculados à intervenção do PAC, público alvo do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV com recursos do FAR. São Leopoldo, 28 de outubro de 2015. **Av-2/99246** - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - PROTOCOLO: Nº 300614 de 08.10.2015 representado em 26.10.2015. Certifico que a convenção de Condomínio do RESIDENCIAL SÃO BORJA convencionada no Instrumento Particular firmado em 10.09.2015, foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 7389. São Leopoldo, 28 de outubro de 2015. **R-3/99.246** - COMPRA E VENDA - PROTOCOLO: Nº 334078 de 22/10/2018. TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.193.167/0001-50, 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: MIRIANE DE VARGAS ARAUJO, brasileira, solteira, nascida em 13/12/1989, industriária, portadora da Carteira de Identidade nº 1102307897, expedida pela SJS/RS em 25/02/2005, inscrita no CPF sob nº 020.730.390-81, residente e domiciliada em Rua Sen. Salgado Filho, nº 2191, Rio dos Sinos, 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 de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - CCFGTS/PMCMV - SHF/FAR, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4380/64, dos arts. 2º e 8º da Lei 10.188/01, da Lei 11.977/09, e Lei 9.514/97, firmado em 20/11/2015. VALOR: Em 20/11/2015 - R$64.000,00 (sessenta e quatro mil reais), sendo pagos da seguinte forma: R$35.000,00 com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R$13.000,00 com subvenção concedida pelo FAR; e R$6.000,00 com recursos do financiamento, sendo o valor de R$64.000,00 atualizado de acordo com o provimento nº 62/94 da CGJ para R$80.606,84. IMPOSTO: 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. A devedora e o FAR dispensaram a apresentação de certidões fiscais.

São Leopoldo, 01 de novembro de 2018. **R-4/99.246** - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROTOCOLO: Nº 334078 de 22/10/2018. DEVEDORA FIDUCIANTE: MARIANE DE VARGAS ARAUJO, solteira, supra qualificada no R-3 desta matrícula. CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.193.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação do caput do Art. 2º da Lei 10.188/01. FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo, Caução de Depósitos e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS - CCFGTS/PMCMV - SHF/FAR, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4380/64, dos art. 2º e 8º da Lei 10.188/01, da Lei 11.977/09, e Lei 9.514/97, firmado em 20/11/2015. VALOR: Em 20/11/2015 - R$6.000,00 (seis mil reais), atualizado de acordo com o provimento nº 62/94 da CGJ para R$27.500,64. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO E DE LIBERAÇÃO DA SUBVENÇÃO: 120 meses. JUROS**:** Taxa Nominal: 5,0000% a.a. e Taxa Efetiva: 5,1161% a.a. OBJETO DA GARANTIA: A devedora 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$64.000,00, sujeito a atualização monetária conforme item 19.2 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, 01 de novembro de 2018. **Av-5/99.246** - PENHORA - PROTOCOLO: Nº 306396 de 13/04/2022, reapresentado em 22/04/2022. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora de 22.03.2022, que foi arquivado, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5010470-22.2020.8.21.0033/RS - Cumprimento de Sentença, da 4ª Vara Cível desta Comarca, em que é EXEQUENTE: RESIDENCIAL SÃO BORJA e EXECUTADA: MARIANE DE VARGAS ARAÚJO, CPF nº 020.730.390-81, pelo valor de R$1.886,78 (hum mil, oitocentos e oitenta e seis reais e setenta e oito centavos). São Leopoldo, 25 de abril de 2022. **Av-6/99.246** - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS (CNM) - DATA: 21 de março de 2023. Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 235-A da Lei dos Registros Públicos, para constar que o presente imóvel possui o Código Nacional de Matrículas - CNM 09776.2.0099246-44. São Leopoldo, 21 de março de 2023. **Av-7/99.246** - PENHORA - PROTOCOLO: Nº 373942 de 14/03/2023. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora de 14.03.2023, que fica arquivado, para constar que foram penhorados os direitos e ações sobre o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5001285-28.2013.8.21.0033/RS - Cumprimento de Sentença, da 3ª Vara Cível desta Comarca, em que é EXEQUENTE: BENEFICENTE ESCOLAR E CULTURAL e EXECUTADA: MARIANE DE VARGAS ARAUJO, inscrita no CPF sob nº 020.730.390-81, pelo valor de R$8.494,21 (oito mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos). São Leopoldo, 21 de março de 2023. **Av-8/99.246** - RETIFICAÇÃO - PROTOCOLO**:** Nº 389932 de 12/09/2024. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora de 11/09/2024 e do Despacho/Decisão de 21/08/2024, dos autos do processo nº 5001285-28.2013.8.21.0033/RS - Cumprimento de Sentença, da 3ª Vara

Cível desta Comarca, para constar que a penhora averbada sob Av-7 desta matrícula, recaiu sobre a integralidade do imóvel e não somente sobre os direitos e ações como constou. São Leopoldo, 16 de setembro de 2024. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 99246 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LEOPOLDO/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R$ 105.000,00 (CENTO E CINCO MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 08 de agosto de 2025.

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.

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 – (54) 9 9191.0723 ou (51) 99118.0269 www.peterlongoleiloes.com.br.

GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO
LEILOEIRO OFICIAL