



PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA RESTINGA DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS.

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juíz **OSMAR DE AGUIAR PACHECO**, Juiz de direito da 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA RESTINGA DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/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° 500036-69.2013.8.21.4001/RS** em que o **CONDOMINIO TERRA VILLE II** move contra **JOSE RUI FERREIRA DE NOBREGA**.

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 01 de dezembro de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 08 de dezembro de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO correspondente a 60% 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 ocorrerá 5 dias antes da data aprazada para os leilões, encerrando-se às 14h da data marcada. Para participar, o interessado deverá **efetuar cadastro prévio no site**, anexando os documentos solicitados no ato do preenchimento. O cadastro deverá ser realizado e aprovado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas úteis à realização do leilão, sob pena de não ser liberado para participação. A aprovação será confirmada por e-mail, sendo indispensável mantê-lo válido e atualizado. Os lances serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, com acesso identificado. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao término do leilão, o horário de fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, permitindo que todos os interessados possam ofertar novos lances (art. 21, caput, da Resolução 236

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoleiloes.com.br

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

  [leiloespeterlongo](#)



do CNJ). Em razão da possibilidade de falhas técnicas, o leiloeiro não se responsabiliza por lances não recebidos. Todos os lances ofertados são **irrevogáveis e irretratáveis**, constituindo compromisso assumido perante esta licitação pública, nos termos da legislação federal, e permanecendo registrados no sistema, com data e hora da oferta.

BEM – MATRÍCULA 116.052: UNIDADE RESIDENCIAL Nº 1110, TERRAVILLE - BELÉM NOVO GOLF CLUBE. Avenida Juca Batista, 9000, apto 1110, Belém Novo - Porto Alegre/RS 91781600.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL número 1110, a ser construída, do "TERRAVILLE - BELÉM NOVO GOLF CLUBE", com frente para o acesso condominial 2, a quinta à direita para quem da área não edificável Norte se dirige à entrada do condomínio, com uma fração ideal de 0,004876 correspondendo-lhe o uso exclusivo de um terreno com frente ao Leste para o acesso condominial 2, na extensão de 13,00m, distando 52,00m da esquina com a área não edificável Norte, medindo nos fundos, ao Oeste, 13,00m e entesta com a área do CLUBE, por 52,50m de extensão da frente aos fundos, ao Norte, onde divide com a unidade 1108 e 52,50m ao Sul onde divide com o terreno de uso exclusivo da unidade 1112, com uma área superficial de 682,50m², a qual, somada a 228,72m² de área de condomínio, perfaz um total de 911,22m². O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O EMPREENDIMENTO, assim se descreve: Uma área de terras, com 281.262,35m², situada na Estrada Juca Batista, Bairro Belém Novo, de forma irregular, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo da divisa norte do terreno "1", segue por 1.013,41m na direção sul-norte, por uma linha arqueada, até encontrar o alinhamento da Estrada Juca Batista, confrontando-se com o Terreno 2A, destinado a alargamento viário; desse ponto, segue por 1,65m, ainda na direção sul-norte, pelo alinhamento da mesma Estrada; desse ponto, segue por 263,00m na direção oeste-leste; desse ponto, segue por 1.182,40m na direção norte-sul; desse ponto, segue por 14,55m na direção leste-oeste, sendo que os três últimos segmentos confrontam-se com propriedade da Terra Ville Participações Ltda; desse ponto, segue por 125,65m na direção sul-norte; desse ponto, segue por 102,934m na direção sudeste-noroeste; desse ponto, segue por 197,18m na direção leste-oeste, até encontrar o ponto inicial da presente transcrição, sendo que os últimos três segmentos confrontam-se com o Terreno "1". PROPRIETÁRIOS: ESPÓLIO DE CARLOS PIRES MACHADO, CIC 014.438.950-91, neste ato representado por sua inventariante ALICE MARIA LIELL MACHADO, do lar, CIC 121.924.220-91, brasileira, residente e domiciliada nesta capital, autorizada nos termos do alvará de autorização expedido em 28.08.2002, pelo Exmo. Sr. Dr. Jorge André Pereira Gailhard, MM Juiz de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Porto Alegre/RS. INCORPORADORA: TERRA VILLE PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 02.982.094/0001-77, com sede em Porto Alegre. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 110.490, da 3ª zona desta Capital. OBS.: A presente matrícula foi aberta em virtude de INCORPORAÇÃO. PROTOCOLO: 437.028 (26/11/2003). AV.1-116.052, de 27 de novembro de 2003. Em conformidade com a documentação arrolada no art. 32, da Lei nº 4.591/64, o processo de incorporação, devidamente lançado no R.04 da matrícula nº 110.490 - Livro 2-Registro Geral, encontra-se arquivado nesta

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoleiloes.com.br

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

📌 📍 leiloespeterlongo

Serventia. **R.2-116.052**, de 3 de maio de 2006. PARTILHA. Formal de Partilha extraído dos Autos do processo nº 105.0508373-0, Ação de Inventário dos bens deixados por falecimento de CARLOS PIRES MACHADO. DATA DO FORMAL: 12/04/2006. DATA DA SENTENÇA: 09/02/2006. JUIZ: ROBERTO ARRIADA LOREA, Juiz de Direito Substituto da 2ª Vara de Família e Sucessões, nesta Capital. ESCRIVÃ: Zenaira Torres Porto. AVALIAÇÃO: R\$14.215,10. TRANSMITENTE: HERANÇA DE CARLOS PIRES MACHADO, CNPF 014.438.950-91. ADQUIRENTE: ALICE MARIA LIELL MACHADO, CNPF 121.924.220-91, brasileira, viúva, bancária aposentada, residente e domiciliada nesta Capital. PROTOCOLO: Nº 476.293 de 13/04/2006. **AV.3-116.052**, de 18 de fevereiro de 2009. ÁREA PRESERVAÇÃO: Conforme AV.12 da matrícula nº 110.490, incide sobre o terreno do "Condomínio TerraVille - Belém Novo Golf Clube", uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP, assim descrita e caracterizada: ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP: Uma área de terras situada no Bairro Belém Novo, com 2.930,19m², com as seguintes dimensões e confrontações: partindo da divisa norte do terreno da Estrada Juca Batista nº 9000, segue 9,49m na direção sul-norte, pelo alinhamento da referida estrada; desse ponto, segue por 257,81m na direção oeste-leste, confrontando-se com imóvel de Terra Ville Participações Ltda.; desse ponto, retorna por 12,10m na direção norte-sul; desse ponto, retorna por 260,45m na direção leste-oeste, fechando o polígono, chegando ao ponto de partida da presente descrição. PROTOCOLO: 529.402 (26/01/2009). **AV.4-116.052**, de 17 de dezembro de 2009. CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento, datado de 02/11/2009, instruído de provas hábeis por TERRA VILLE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.982.094/0001-77, com sede nesta Capital, na qualidade de incorporadora, e ALICE MARIA LIELL MACHADO, brasileira, viúva, aposentada, inscrita no CNPF sob o nº 121.924.220-91, residente e domiciliada na cidade de Florianópolis/SC, na qualidade de proprietária, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula foi totalmente construída com a área de 274,27m², bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituição Jurídico Formal de Condomínio, lançada no R.14-110.490. Dita unidade autônoma recebeu entrada pelo nº 9.000, da Avenida Juca Batista, tudo em conformidade com a Carta de Habitação nº 1522, expediente único nº 2.301646.003.1110, datada de 16/06/2009; CND nº 852932009-19001010, datada de 07/10/2009; e, ART nº 003356291, CREA nº 057173. PROTOCOLO: Nº 548.813 de 02/12/2009. **R.5-116.052**, de 26 de maio de 2011. COMPRA E VENDA. Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, datado de 20/05/2011. VALOR: R\$ 650.000,00. AVALIAÇÃO: R\$ 695.000,00. TRANSMITENTE: ALICE MARIA LIELL MACHADO, CNPF 121.924.220-91, brasileira, viúva, bancária, residente e domiciliada na cidade de Florianópolis/SC. ADQUIRENTE: JOSE RUI FERREIRA DE NOBREGA, CNPF 002.447.218-23, brasileiro, divorciado, representante comercial, residente e domiciliado nesta Capital. PROTOCOLO: Nº 584.896 de 23/05/2011. **R.6-116.052**, de 26 de maio de 2011. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH - no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, datado de 20/05/2011. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 382.000,00. AVALIAÇÃO: R\$ 670.000,00. PRAZO: 240 meses, em parcelas mensais no valor inicial de R\$ 5.442,42, vencendo-se a primeira em 20/06/2011. JUROS: Taxa Anual Nominal de 10,9350% e Taxa Anual Efetiva de

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
 CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
 ☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
 ☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
 CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
 ☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
 ☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoileiloes.com.br

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

  [leiloespeterlongo](#)

11,5000%; se débito em conta corrente, as taxas de juros serão reduzidas para 10,4815% a.a. (nominal) e 11,0001% a.a. (efetiva). DEVEDOR (Fiduciante): JOSE RUI FERREIRA DE NOBREGA, CNPJ 002.447.218-23, brasileiro, divorciado, representante comercial, residente e domiciliado nesta Capital. CREDORA (Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. PROTOCOLO: Nº 584.896 de 23/05/2011.03039 R\$ 10,00. **AV-7-116.052**, de 05 de setembro de 2016. CESSÃO DE CRÉDITO. Conforme Escritura Pública de Cessão Onerosa de Créditos, lavrada no 1º Ofício de Notas e Protestos de Brasília/DF, Livro Nº 3770-E, fls. 001, Protocolo Nº 00257298, em 11/03/2015 e Ofício Nº 1645/2016, GIREC/CT, de 17/08/2016, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL cedeu e transferiu a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, inscrita no CNPJ sob nº 04.527.335/0001-13, com sede em Brasília, DF, os direitos creditórios que possuía na alienação fiduciária objeto do R.6, pelo valor de R\$ 379.831,45. PROTOCOLO: 730.959/960 de 29/08/2016. **AV-8-116.052**, de 14 de fevereiro de 2019. ÔNUS - PENHORA (Direitos e Ações): Conforme Certidão para Registro de Penhora, de 10/12/2018, expedida pela 1ª Vara Cível do Foro Regional Restinga, desta Capital. TERMO DE PENHORA: 11/10/2018. PROCESSO: Ação de Cobrança - Fase de cumprimento de sentença nº 001/1.13.0285600-7 (CNJ: 0007560-08.2013.8.21.4001). OFICIALA ESCREVENTE: Lara de Moraes Araújo. ESCRIVÃ DESIGNADA: Eliane Luzia Moraes Bianchi. VALOR: R\$ 276.166,73 (03/2018). DEVEDOR (Réu): JOSE RUI FERREIRA DE NOBREGA, CPF 002.447.218-23. CREDOR (Autor): CONDOMÍNIO TERRA VILLE II - BELÉM NOVO GOLF CLUB VILLA DO BARCO, CNPJ 08.406.320/0001-58. PROTOCOLO: 795.708 de 07/02/2019. **AV-9-116.052**, de 26 de novembro de 2024. RETIFICAÇÃO: Conforme Ofício nº 10071071581, de 31/10/2024, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Osmar de Aguiar Pacheco, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Restinga, desta Capital, referente ao processo nº 5000036-69.2013.8.21.4001, foi determinada a retificação da Penhora objeto da AV.08, para fazer constar que a penhora recaiu sobre o imóvel da presente matrícula, e não sobre direitos e ações. PROTOCOLO: 980.028 de 13/11/2024. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 116.052 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA DE PORTO ALEGRE/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 1.550.000,00 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO 1: In loco se trata de um imóvel construído há mais de dez anos; em boa conservação; com dois pisos; em um condomínio, localizado a cerca de 24 km do centro de Porto Alegre; com aproximadamente 650 lotes divididos em 13 Villas Residenciais; com muita área verde, lagos, sendo um deles para a prática de esportes náuticos não motorizados. Com infraestrutura de serviços, tais como segurança 24 horas com circuito fechado de TV; estética; centro veterinário/pet shop; recreação; escola de educação infantil; escola de inglês; cafeteria com loja de conveniência; quadras de futebol Society; quadras de vôlei de praia; quadras de tênis; salas de ginástica e musculação; piscina externa e térmica e campo de golfe com 18 buracos. Na Avenida Juca Batista, onde é a entrada do condomínio, passa transporte público, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO protocolado nos autos evento 20.

OBSERVAÇÃO 2: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 25 de setembro de 2025.

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
 CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
 ☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
 ☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
 CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
 ☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
 ☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoileiloes.com.br

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

  leiloespeterlongo



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 ARREMATACÃO. Os débitos condominiais que vierem a ser gerados após a homologação serão de responsabilidade do arrematante caso o valor não os cubra.

OBSERVAÇÃO: Débito condominial datado de 25 de fevereiro de 2025 no valor de R\$ 1.697.686,91 (um milhão, seiscentos e noventa e sete mil, seiscentos e oitenta 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.peterlongoileiloes.com.br. (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados.

III - PAGAMENTO DA O pagamento deverá ser imediato e à vista (art.892, CPC/15), por meio de guia de depósito judicial 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 enviarem propostas de pagamento na forma parcelada, deverá ser enviado para o e-mail do leiloeiro peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.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 (60% do valor de avaliação). 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 CPC¹), bem como, as ressalvas dos §4º e 5º do mesmo artigo) Sendo que sua aceitação ou não estará sujeita a concordância do credor e 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\$ 1.550,00 (um mil, quinhentos e cinquenta e 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 remissão após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão revista no caput. (Art.7º, § 3º, Res. CNJ nº 236/2016).

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoileiloes.com.br

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

📱 📧 leiloespeterlongo



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 n.º 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

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoleiloes.com.br

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

  leiloespeterlongo