



PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL/RS.

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juiz **HENRIQUE LORSCHETER DA FONSECA**, Juiz de direito da 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SAPUCAIA DO SUL/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° 5003350-43.2020.8.21.0035/RS** em que o **CONDOMINIO EDIFICIO ALTOS DA THEODOMIRO I** move contra **ADRIANA SOARES**.

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 07 de abril de 2026, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 14 de abril de 2026, 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 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 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 – IMÓVEL MATRÍCULA 33.403: APTO 731 – BLOCO 7 - CONDOMINIO EDIFÍCIO ALTOS DA THEODOMIRO I - Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca, 2433, Ipiranga - 93228180, Sapucaia do Sul/RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: IMÓVEL - APARTAMENTO NÚMERO SETECENTOS E TRINTA E UM (731) DO BLOCO NÚMERO SETE (7) DO “Residencial Altos da Theodomiro I”, situado num Caminho de Servidão que dá acesso à Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca, onde tem entrada pelo número dois mil e quatrocentos e trinta e três (2.433), localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, de fundos e à direita para quem adentrar pela porta do edifício, constituído de dois dormitórios, sala, cozinha e área de serviço conjugadas e banheiro, com a área real total de 47,1041m², com a área real privativa de 42,5475m², com a área real condonial de 4,5566m², cabendo-lhe como fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio a quinhão de 0,00555, sendo que dito empreendimento foi edificado sobre o TERRENO URBANO constituído do lote número vinte e dois (22), sublote número dois (2), da quadra número um (1) do Setor 04H51, do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de cinco mil, quatrocentos e cinquenta e três metros e dezesseis decímetros quadrados (5.453,16m²), situado num Caminho de Servidão, no Bairro Ipiranga, nesta cidade, distante a face sul sessenta e dois metros e dez centímetros (62,10m) da esquina formada com o alinhamento ÍMPAR da Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca, com as seguintes dimensões e confrontações: Partindo de um ponto situado num Caminho de Servidão e distante sessenta e dois metros e dez centímetros (62,10m) da esquina formada com o alinhamento ÍMPAR da Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca, segue no sentido oeste-leste, na extensão de setenta e um metros e oitenta centímetros (71,80m), confrontando, AO SUL, com o sublote número um (1) ou 04H51012201, de propriedade de Honório, Dávila & Cia. Ltda.; aí, forma um ângulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de sessenta e nove metros e um centímetro (69,01m), confrontando, AO LESTE, com parte do lote número sete (P-7), com os lotes números oito (8) ao treze (13) e com parte do lote número treze-A (P-13-A) da quadra “A”, da planta do loteamento Vila Ipiranga; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido leste-oeste, na extensão de quarenta e três metros e setenta e seis centímetros (43,76m), confrontando, AO NORTE, com o sublote número três (3) ou 04H51012203, de propriedade da Kafe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda.; aí, forma mais um ângulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de nove metros e oitenta e dois centímetros (9,82m), confrontando, AO LESTE, ainda com o sublote número três (3) ou 04H51012203, de propriedade da Kafe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda.; aí, forma mais um ângulo e retoma o sentido leste-oeste, na extensão de vinte e nove metros e setenta centímetros (29,70m), até atingir o alinhamento do Caminho de Servidão, confrontando, AO NORTE, também com o sublote número três (3) ou 04H51012203, de propriedade da Kafe Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda.; aí, forma um último ângulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de setenta e oito metros e setenta e nove centímetros (78,79m), até atingir a divisa com o sublote número um (1) ou 04H51012201, de



propriedade de Honório, Dávila & Cia. Ltda., ponto inicial da presente descrição, confrontando, AO OESTE, com um Caminho de Servidão, onde faz frente, fechando, assim, o seu perímetro. QUARTEIRÃO - O quarteirão é formado pelo Caminho de Servidão, pela Avenida Coronel Theodomiro Porto da Fonseca, pela Ruas Tordesilhas, Pereira de Vasconcelos, Brasília, por terras não loteadas e pelas Ruas Vinte e Três de Maio e Tancredo Neves. PROPRIETÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por PAULO NERGIBOEIRA DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 8003917849, emitida pela SSP/RS, e com CPF sob o nº 258.318.440-72, nos termos da procuração lavrada em notas do Ofício do 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília - DF, Livro 2716, fls. 123 e 124, doravante denominada "CAIXA", na qualidade de gestora e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, nos termos do parágrafo 8º do artigo 2º e do inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com redação que lhe foi dada pela Lei 10.859, de 14 de abril de 2004, alterada pela Lei 11.474, de 15 de maio de 2007. TÍTULO AQUISITIVO - M-29.654 do livro 2-registro geral, de 1º de dezembro de 2009, objeto do R-2/29.654, de 5 de janeiro de 2010 e do R-6/29.654, de 10 de maio de 2011 - instituição condominial - desta serventia. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 73.784, em 06/05/2011, reapresentado em 10 de maio de 2011, conforme requerimento datado de 31 de janeiro de 2011, arquivado nesta serventia. Sapucaia do Sul, 10 de maio de 2011. **AV-1/33.403** (AV-um/trinta e três mil e quatrocentos e três), em 10 de maio de 2011. RESTRIÇÕES E DESTAQUES - Nos termos do requerimento datado de 31 de janeiro de 2011 e do inciso III do contrato particular com força de escritura pública, na forma do artigo 8º da Lei número 10.188, de 12/2/2001, firmado em 11 de dezembro de 2009, objeto do R-2/29.654, de 5 de janeiro de 2010, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula comporá o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, bem como seus frutos e rendimentos serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: 1) - não integram o ativo da Caixa Econômica Federal; 2) - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa Econômica Federal; 3) - não compõem a lista de bens e direitos da Caixa Econômica Federal para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; 4) - não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa Econômica Federal; 5) - não são passíveis de execução por quaisquer credores da Caixa Econômica Federal por mais privilegiados que possam ser; 6) - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial FAR. A Caixa Econômica Federal ficará dispensada da apresentada das certidões negativas de débitos expedidas pelo INSS e o CCTCF da Receita Federal quando alienar os imóveis integrantes do Fundo de Arrendamento Residencial, com fundamento no parágrafo 6º, do artigo 1º da Lei número 10.188, de 12/02/2001. Sendo que dito imóvel, integrante do patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, destinar-se-á a alienação às famílias com renda até três (3) salários mínimos, público alvo do programa minha casa minha vida - PMCMV. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 73.784, em 6/5/2011, reapresentado em 10 de maio de



2011. Sapucaia do Sul, 10 de maio de 2011. **AV-2/33.403** (AV-dois/trinta e três mil e quatrocentos e três), em 10 de maio de 2011. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procede-se a esta averbação para ficar constando que a convenção de condomínio e o regimento interno do "Residencial Altos da Theodomiro I", celebrados em 18 de março de 2011, de acordo com o que dispõe os artigos 1.333 e seguintes da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (novo Código Civil), encontra-se devidamente registrada nesta serventia sob o número **1.987** do livro 3-registro auxiliar, em 10 de maio de 2011. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 73.808, em 10/5/2011. Sapucaia do Sul, 10 de maio de 2011. **AV-3/33.403** (AV-três/trinta e três mil e quatrocentos e três), em 05/12/2018. CANCELAMENTO DAS RESTRIÇÕES E DESTAQUES - Conforme determinação § 7º do artigo 2º da Lei 10.188, de 12/02/2001, ficam CANCELADAS as restrições e destaques constantes da AV-1, em face da alienação do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do contrato particular com força de escritura pública datado de 11/07/2011, arquivado e digitalizado neste ofício. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 106.704, em 05/12/2018. Sapucaia do Sul, 12 de dezembro de 2018. **R-4/33.403** (R-quatro/trinta e três mil e quatrocentos e três), em 05/12/2018. TÍTULO - Compra e venda direta de imóvel residencial com parcelamento e alienação fiduciária - PMCMV - recursos FAR. TRANSMITENTE - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada, representada por seu procurador mencionado no contrato, na qualidade de gestora e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação constante do *caput* do artigo 2º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001 e respectivas alterações. ADQUIRENTE - ADRIANA SOARES, brasileira, solteira, maior, nascida em 06/11/1976, auxiliar de cozinha, com RG número 6072603894, expedido pela SJS/RS, em 18/05/2004 e com CPF/MF número 986.975.790-15, residente e domiciliada na Rua RS-118 número 3.146, nesta cidade. ANUENTE - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, na condição de proprietária fiduciária, conforme definido no § 3º do artigo 2º da Lei 10.188/2001. FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 11/07/2011, arquivado e digitalizado neste ofício. IMÓVEL - O constante desta matrícula. VALOR - Adquirido por R\$43.780,60 (quarenta e três mil, setecentos e oitenta reais e sessenta centavos) e avaliado para efeitos fiscais em R\$84.999,96 (oitenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos), conforme guia municipal nº 751/2017. FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato. CONDIÇÕES - As demais condições constam do contrato. Foi emitida a DOI. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 106.704, em 05/12/2018. Sapucaia do Sul, 12 de dezembro de 2018. **R-5/33.403** (R-cinco/trinta e três mil e quatrocentos e três), em 05/12/2018. TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária. DEVEDORA/FIDUCIANTE - ADRIANA SOARES, já qualificada. CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada, representada por seu procurador mencionado no contrato, na qualidade de gestora e representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob o nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação constante do *caput* do artigo 2º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001 e respectivas alterações. FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 11/07/2011, arquivado e digitalizado neste ofício. VALOR DA DÍVIDA - R\$43.780,60 (quarenta e três mil, setecentos e oitenta Reais e sessenta centavos), com origem nos recursos do FAR - PMCMV. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO - De cento e vinte (**120**) meses. TAXA DE JUROS E FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o



contrato. **OBJETO DA GARANTIA** - Em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, o imóvel objeto desta matrícula, em caráter fiduciário. **VALOR DA GARANTIA** - Avaliada para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, em R\$43.780,60 (quarenta e três mil, setecentos e oitenta reais e sessenta centavos). **PRAZO DE CARÊNCIA** - Para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos da Lei 9.514/97, ficou estabelecido que o prazo previsto na cláusula oitava do contrato. **CONDIÇÕES** - As demais condições constam do contrato. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 106.704, em 05/12/2018. Sapucaia do Sul, 12 de dezembro de 2018. **AV-6/33.403**, em 18/04/2022. **PENHORA** - Em conformidade com o termo de penhora datado de 04/03/2022, arquivado e digitalizado neste ofício, fica constando que os direitos e ações sobre o imóvel objeto desta matrícula foram penhorados no processo de cumprimento de sentença número 5003350-43.2020.8.21.0035/RS, da segunda vara cível desta comarca, em que é exequente o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALTOS DA THEODOMIRO I, e executada ADRIANA SOARES, inscrita no CPF/MF sob o número 986.975.790-15, cujo o valor da ação é de R\$16.308,98 (dezesseis mil, trezentos e oito reais e noventa e oito centavos). **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 120.216, em 14/04/2022. Sapucaia do Sul, 18 de abril de 2022. **AV-7/33.403**, em 09/08/2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** - Conforme determinação contida no artigo 3º do Provimento 89/2019 - CNJ, procede-se a presente averbação para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula passa a possuir o seguinte Código Nacional de Matrícula (CNM): 101691.2.0033403-53. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 134.535, em 05/08/2024. Sapucaia do Sul, 9 de agosto de 2024. **AV-8/33.403**, em 09/08/2024. **RETIFICAÇÃO DA PENHORA** - Em conformidade com o termo de penhora datado de 27/06/2024, instruído com o despacho/decisão datado de 29/05/2024, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que a penhora constante da **AV-6**, desta matrícula, é sobre a integralidade do imóvel, e não sobre os direitos e ações como constou. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 134.535, em 05/08/2024. Sapucaia do Sul, 9 de agosto de 2024. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 33.403 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAPUCAIA DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 16 de agosto de 2024.

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. Os



débitos condominiais que vierem a ser gerados após a arrematação serão de responsabilidade do arrematante caso o produto da mesma não os cubra.

OBSERVAÇÃO: Débito condominial datado de 26 de fevereiro de 2024 no valor de R\$ 37.607,59 (trinta e sete mil, seiscentos e sete reais e cinquenta e nove 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 , 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. 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 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\$ 380,00 (trezentos e oitenta 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 nº 236 de 13 de julho de 2016, da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 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

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

www.peterlongoleiloes.com.br

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

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

Paraná, PR

☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

[leiloespeterlongo](#)