



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 LORSCHEITER 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 Nº 5000031-38.2018.8.21.0035/RS** em que **KALIL AHMAD RASHID; INGEBORG LIRIS KLAHN RASHID** move contra **MARLY HELOISA KUS; JUCIANA DA SILVA; CLEUSA MARIA SAGIORATO STAMM.**

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: **Fechamento** em 06 de maio de 2026, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: **Fechamento** em 13 de maio 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 2.176: UMA CASA EM ALVENARIA - Rua Sete de abril, 341, Rio dos Sinos - São Leopoldo/RS 93110-080.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, no Bairro Rio dos Sinos, quadra cento e noventa e dois (192) da planta geral da cidade, medindo vinte metros (20m) de frente, a oeste, à rua Sete de Abril, e igual metragem na face oposta, a leste, a entestar com imóvel de Oswin Armindo Koche, por cinquenta e cinco metros e oitenta centímetros (55,80m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados; dividindo-se, por um lado, ao norte, com imóvel de Weinmann & Cia. Ltda., e, pelo outro lado, ao sul, com os imóveis ora partilhados a Tereza Kus, Deny Kus e Eloy Hoefel e com dito de Ruth Sarmento Almeida, antes destinado a Edi Kus, distando esta face trinta e dois metros e sessenta e cinco centímetros (32,65m) do alinhamento da rua Ferraz de Abreu. **PROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL:** Tereza Kus, brasileira, viúva, do lar, domiciliada e residente nesta cidade, CPF nº 074194650-53. Deny Kus e Eloy Hoefel, desquitados um do outro, ele comerciante, domiciliado e residente nesta cidade, CPF nº 023001920, ela auxiliar de ortopedia, domiciliada e residente em Porto Alegre, CPF nº 0184299550-20. Herança de Edi Kus, que também usava assinar Edi Kiss e Edi Kuz, representada por dona Tereza Kus, acima qualificada, conforme alvará do Exmo. Sr. Dr. Antonio Salatino Neto, Juiz de Direito da 2a. Vara desta Comarca, datado de 27 de julho de 1.976. **PROCEDÊNCIA:** nº 51.838, 51.859, Lº 3-BI. São Leopoldo, 27 de agosto de 1.976. **R 1/2.176** – Extinção de condomínio. **DATA:** 27 de agosto de 1.976. **TRANSMITENTES:** Tereza Kus, brasileira, viúva, do lar, domiciliada e residente nesta cidade, CPF nº 074194650-53. Deny Kus e Eloy Hoefel, desquitados um do outro, ele comerciante, domiciliado e residente nesta cidade, CPF nº 023001920, ela auxiliar de ortopedia, domiciliada e residente em Porto Alegre, CPF nº 0184299550-20. Herança de Edi Kus, que também usava assinar Edi Kiss ou Edi Kuz, representada por dona Tereza Kus, acima qualificada, conforme alvará do Exmo. Sr. Dr. Antonio Salatino Neto, Juiz de Direito da 2a. Vara desta Comarca, datado de 27 de julho de 1.976. **ADQUIRENTES:** Adão Emilio Kus, mecanico e sua esposa Marly Heloisa Kus, do lar, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, CPF nº 074194650-53. **TITULO:** Escritura pública lavrada pelo 2º Tabelião desta cidade, Dr. Rúben Salcana Silveira em 24 de agosto de 1.976. **VALOR:** Cr\$ 20.000,00 (Vinte mil cruzeiros). **CONDICÕES:** Não tem. São Leopoldo, 27 de agosto de 1.976. **Av. 2/2.176** – Averbação. **DATA:**



27 de agosto de 1.976. No terreno desta matrícula foi construída uma casa de alvenaria, com trinta metros quadrados e trinta e seis decímetros quadrados (30,36m²), a qual tomou o número trezentos e vinte e nove (329) da rua Sete de Abril, lotada na Prefeitura Municipal desta cidade, conforme certidão e requerimento arquivados neste cartório, nesta data. São Leopoldo, 27 de agosto de 1.976. **R 3/2.176** – Hipoteca – Data: 29 de setembro de 1.978. Devedor: Marly Heloisa Kus e seu esposo Adão Emilio Kus, ela funcionária pública estadual e ele mecânico, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade. Credor: Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul IPERGS, com sede em Porto Alegre, CGC 92.829.100-0001-43. Título: Contrato particular de financiamento e mútuo com obrigações e hipoteca assinado em 18 de setembro de 1.978. Valor: CR\$ 251.136,00 (duzentos e cinquenta e um mil cento e trinta e seis cruzeiros). Prazo: Trezentos (300) meses. Juros: 7,6% ao ano. Condições: Registrada em Primeira e Especial Hipoteca.- O presente financiamento destina-se à aplicação do imóvel aqui matriculado. São Leopoldo, 29 de setembro de 1.978. **AV 4/2.176** – Caução – Data: 29 de setembro de 1.978. O IPERGS – Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul caucionou ao Banco Nacional da Habitação – BNH – neste ato, nos termos do Decreto Federal nº 24.778, de 14 de julho de 1.934, os seus direitos creditórios decorrentes do presente contrato. São Leopoldo, 29 de setembro de 1.978. **Av-5/2.176** – Requerimento – DATA: 14 de junho de 1.979. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste Cartório, por Adão Emilio Kus, o qual juntou CCO do IAPAS sob nº 284863, datado de 14 de junho de 1.979, para constar que sobre o terreno desta matrícula foi construída UMA CASA, digo para constar que a casa existente sobre o terreno desta matrícula foi reformada e aumentada, passado a ter a área de 97,02m², no valor de CR\$ 251.136,00. São Leopoldo, 14 de junho de 1.979. **Av-6/2176 - LIBERAÇÃO DE CAUÇÃO - PROTOCOLO:** Nº 230982 de 03.09.2009. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Liberação de Caução, firmado em 22.12.2004, da Caixa Econômica Federal, na qualidade de Sucessora do Banco Nacional da Habitação – BNH, que fica arquivado para constar que, fica CANCELADA a caução averbada sob Av-4 desta matrícula. São Leopoldo, 15 de Setembro de 2009. **Av-7/2176 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - PROTOCOLO:** Nº 230983 de 03.09.2009. Procede-se a esta averbação nos termos da Quitação, firmada em 22.04.2005, do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul - IPERGS, que fica arquivada para constar que, o credor da hipoteca registrada sob R-3 desta matrícula, autorizou o CANCELAMENTO da referida hipoteca. São Leopoldo, 15 de Setembro de 2009. **Av-8/2.176 - NOTÍCIA DE AÇÃO - PROTOCOLO:** Nº 328121 de 26/04/2018, reapresentado em 10/05/2018.- Procede-se a esta averbação, face as disposições do art. 828 do Código de Processo Civil, nos termos do requerimento de 28.03.2018 e da Certidão de 27.03.2018, da 2ª Vara Cível da Comarca de Sapucaia do Sul/RS, que ficam arquivados para que fique constando que, foi admitida em juízo em 19/03/2018, a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 035/1.18.000710-0 (CNJ: 0001622-23.2018.8.21.0035), em que são AUTORES: KALIL AHMAD RASHID, CPF sob nº 421.381.910-87, INGEBORG LIRIS KLANH RASHID, CPF sob nº 605.837.890-72, e EXECUTADAS: MARLY HELOISA KUS e OUTRAS, sendo o valor da causa de R\$227.175,54, juntamente com o imóvel da matrícula nº 882. São Leopoldo, 10 de maio de 2018.



Av-9/2.176 - ARRESTO - PROTOCOLO: Nº 353339 de 22/02/2021. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Arresto de 06/08/2020, assinado digitalmente por Ana Paula Fonseca, Diretora de Secretaria da 2ª Vara Cível da Comarca de Sapucaia do Sul/RS, que fica arquivado para constar o arresto sobre 50% do imóvel desta matrícula, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 5000031-38.2018.8.21.0035/RS, em que é EXEQUENTE: KALIL AHMAD RASHID e INGEBORG LIRIS KLANH RASHID, e EXECUTADOS - JUCIANA DA SILVA, CLEUSA MARIA SAGIORATO STAMM, e MARLY HELOISA KUS, pelo valor de R\$227.175,54 (duzentos e vinte e sete mil, cento e setenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos). São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2021.

Av-10/2.176 - PENHORA - PROTOCOLO: Nº 359719 de 22/10/2021, reapresentado em 09/11/2021. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora, extraído em 13.10.2021, assinado digitalmente por Ana Paula Fonseca, Diretora de Secretaria da 2ª Vara Cível da Comarca de Sapucaia do Sul/RS, que fica arquivado, para constar que foi penhorado 50% do imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5000031-38.2018.8.21.0035/RS - Execução de Título Extrajudicial, em que são EXEQUENTES: KALIL AHMAD RASHID e INGEBORG LIRIS KLANH RASHID e EXECUTADOS: MARLY HELOISA KUS, inscrita no CPF sob nº 297.155.710-34, JUCIANA DA SILVA e CLEUSA MARIA SAGIORATO STAMM, pelo valor de R\$227.175,54 (duzentos e vinte e sete mil, cento e setenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos). São Leopoldo, 10 de novembro de 2021.

Av-11/2.176 - NOTÍCIA DE AÇÃO - PROTOCOLO: Nº 373244 de 16/02/2023, reapresentado em 23/02/2023. Procede-se a esta averbação, face as disposições do art. 828 do Código de Processo Civil, nos termos da Certidão de 22.09.2019, da 1ª Vara Cível da Comarca de Esteio-RS, que fica arquivada, para que fique constando que, foi admitido em juízo, em 17.06.2019, o processo de Execução de Título Extrajudicial nº 5000039-44.2019.8.21.0014/RS, em que são EXEQUENTES: NELLI BEATRIZ BONETTO JABBAR, inscrita no CPF sob nº 443.019.010-00, RASHID FARES ABDEL JABBAR, inscrito no CPF sob nº 276.839.158-15, e FARES RASHID JABBAR, inscrito no CPF sob nº 924.279.100-82 e EXECUTADOS: MARLY HELOISA KUS, inscrita no CPF sob nº 297.155.710-34 e ALEX EMILIO KUS, inscrito no CPF sob nº 511.492.650-00, sendo o valor da causa de R\$170.392,46. São Leopoldo, 24 de fevereiro de 2023.

Av-12/2.176 - PENHORA - PROTOCOLO: Nº 377339 de 07/07/2023. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora de 06.07.2023, que fica arquivado, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5000039-44.2019.8.21.0014/RS - Execução de Título Extrajudicial, da 1ª Vara Cível da Comarca de Esteio-RS, em que são EXEQUENTES: RASHID FARES ABDEL JABBAR, CPF nº 276.839.158-15, NELLI BEATRIZ BONETO JABBAR, CPF nº 443.019.010-00 e FARES RASHID JABBAR, CPF nº 924.279.100-82 e EXECUTADOS: MARLY HELOISA KUS, CPF nº 297.155.710-34 e ALEX EMILIO KUS, CPF nº 511.492.650-00, pelo valor de R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). São Leopoldo, 11 de julho de 2023.

TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 2.176 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LEOPOLDO/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 1.216.000,00 (UM MILHÃO, DUZENTOS E DEZESEIS MIL REAIS).



OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 11 de fevereiro de 2026.

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 apregoadado, 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\$ 650,00 (seissentos 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), 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