



PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juíz **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 Nº 5006994-86.2023.8.21.0035/RS** em que o **CONDOMINIO HORIZONTAL DE LOTES RECANTO DA AMIZADE II** move contra **VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES**.

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 02 de junho de 2026, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 09 de junho 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.peterlongoileiloes.com.br>. **A abertura** para lances ocorrerá 5 dias antes da data apazada 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

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.peterlongoileiloes.com.br

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

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

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

  [leiloespeterlongo](#)



HÁ MAIS DE



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 MATRICULA 48.741: CASA Nº 02 - CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES RECANTO DA AMIZADE II – Rua: São Gabriel, 429 - Vargas, Sapucaia do Sul - RS, 93222-180.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CASA designada pelo número dois (2) do condomínio urbano simples denominado de "Conjunto Residencial Stecanella III", situada na Circulação Interna Golda Meir, esquina com a Circulação Interna Eleanor Roosevelt número quatorze B (14-B), nesta cidade, localizada a direita de quem postado na referida rua, olha de frente para o condomínio, com um (1) pavimento e com a área real privativa e total de quarenta e nove metros e quarenta decímetros quadrados (49,40m²), sem área real de uso comum construída. A esta unidade coube o uso exclusivo no terreno onde se acha edificado o condomínio, o qual é constituído de uma faixa de terras com as seguintes medidas e confrontações: AO SUDOESTE, na extensão de dez metros e oito centímetros (10,08m), com a casa designada pelo número um (1); AO NORDESTE, na mesma extensão, com parte do lote número seis (P-6); AO NOROESTE, na extensão de nove metros e noventa e três centímetros (9,93m), com parte do lote número quatro (P-4); e AO SULESTE, na mesma extensão, com o alinhamento da Circulação Interna Eleanor Roosevelt, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,01876 no terreno que corresponde a fração ideal de 0,0353 nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio "Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II", com a área superficial de cem metros, setenta e cinco decímetros e cinquenta centímetros quadrados (100,755m²). Dito empreendimento foi edificado sobre o LOTE URBANO número cinco (5) da quadra "B" do "Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II", localizado na Rua São Gabriel número quatrocentos e vinte e nove (429), que no mapeamento geral corresponde ao lote número cinco (5) da quadra número quinze (15) do setor 04H37, no Bairro Vargas, nesta cidade, situado na Circulação Interna Golda Meir, lado IMPAR, esquina com a Circulação Interna Eleanor Roosevelt, lado PAR, de forma regular, com a área real total de com a área real total de trezentos e vinte e sete metros e um decímetro quadrado (327,01m²), sendo cento e vinte e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados (125,50m²) de área real de uso comum e duzentos e um metros e cinquenta e um decímetros quadrados (201,51m²) de área real privativa, que tem as seguintes dimensões e confrontações: AO SUDOESTE, na extensão de dez metros e oito centímetros (10,08m), com a Circulação Interna Golda Meir; AO NORDESTE, na mesma extensão, com parte do lote número

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.peterlongoileiloes.com.br

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

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

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

f leiloespeterlongo



seis (P-6); AO NOROESTE, na extensão de vinte metros e quinze centímetros (20,15m), com o lote número quatro (4); e AO SUDESTE, na mesma extensão, com o alinhamento da Circulação Interna Eleanor Roosevelt, cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,0353 no terreno onde se encontra implantado o empreendimento e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio. A referida unidade é parte integrante do TERRENO URBANO constituído do sublote número um (1) do lote número vinte e seis (26) da quadra número oito (8) do setor 04H37 do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de nove mil, duzentos e cinquenta e seis metros e seis decímetros quadrados (9.256,06m²), situado na Rua São Gabriel, lado PAR, no Bairro Vargas, nesta cidade e com as seguintes dimensões e confrontações: AO NOROESTE, na extensão de trinta e cinco metros e trinta e sete centímetros (35,37m), em linha quebrada, formada por três (3) segmentos de retas, o primeiro, na extensão de oito metros e trinta e cinco centímetros (8,35m), o segundo, na extensão de quatorze metros e sessenta e sete centímetros (14,67m) e o terceiro e último, na extensão de doze metros e trinta e cinco centímetros (12,35m) com o alinhamento da Rua São Gabriel, onde faz frente: AO SULESTE, na extensão de cento e trinta e cinco metros e sete centímetros (135,07m), com o imóvel de propriedade de Marta Maria Johann de Vargas; AO SUDOESTE, na extensão de noventa e cinco metros e um centímetro (95,01m), em linha quebrada, formada por dois (2) segmentos de retas, o primeiro, na extensão de trinta metros e trinta e um centímetros (30,31m) e o segundo e último, na extensão de sessenta e quatro metros e setenta centímetros (64,70m), com o lote número vinte e sete (27), de propriedade da AESUL Distribuidora de Energia S.A.; AO NORDESTE, na extensão de cento e sessenta metros e trinta e um centímetros (160,31m), em linha quebrada, formada por sete (7) segmentos de retas, o primeiro, na extensão de cinquenta e oito metros e cinco centímetros (58,05m), o segundo, na extensão de vinte e quatro centímetros (0,24m), o terceiro, na extensão de trinta e seis metros e dezessete centímetros (36,17m), o quarto, extensão de oito metros e setenta centímetros (8,70m), o quinto, na extensão de dezenove metros e onze centímetros (19,11m), o sexto na extensão de sete metros e quarenta e cinco centímetros (7,45m) e o sétimo e último, na extensão de trinta metros e cinquenta e nove centímetros (30,59m), com o sublote número três (3) ou 04H37082603; e AO LESTE, na extensão de dez metros e vinte e quatro centímetros (10,24m), também com o sublote número três (3) ou 04H37082603, de propriedade da Vaimar Consultoria de Investimentos Ltda.-ME. QUARTEIRÃO - É formado pelas Ruas São Gabriel, Tapes, Vinte e Cinco de Julho, Ivoti, por terras não loteadas e pela Sanga do Garimpo. PROPRIETÁRIA - ROGER INACIO STECANELLA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Eloiba Torquato número 138, Sala 1, Bairro Nova Sapucaia, nesta cidade, com CNPJ sob nº 22.123.016/0001-24. TÍTULO AQUISITIVO - M-44.749, objeto do R-4, R-6 e AV-8, do livro 2-RG, deste ofício. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 113.905, em 11/12/2020. Sapucaia do Sul, 11 de janeiro de 2021. **AV-1/48.741** em 18/03/2021. ALTERAÇÃO

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](#)



HÁ MAIS DE



DA NUMERAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 16/03/2021, instruído com a certidão nº 049/2021 expedida pela Prefeitura Municipal, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que o "Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II", do qual o imóvel objeto desta matrícula faz parte, está localizado na Rua São Gabriel número quatrocentos e vinte e seis (426), não como constou. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 114.820, em 17/03/2021. Sapucaia do Sul, 18 de março de 2021. **AV-2/48.741** em 26/03/2021. RETIFICAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL "ERRO IN FINE" - Nos termos do requerimento datado de 24/03/2021, arquivado e digitalizado neste ofício, fica constando que onde lê-se: cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,01876 no terreno que corresponde a fração ideal de **0,0353** nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio "Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II", com a área superficial de cem metros, setenta e cinco decímetros e cinquenta centímetros quadrados (100,755m²), leia-se: "cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,5314 no terreno que corresponde a fração ideal de 0,01876 nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio "Condomínio Horizontal de Lotes Recanto da Amizade II", com a área superficial de cem metros, setenta e cinco decímetros e cinquenta centímetros quadrados (100,755m²)", e não como constou. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 114.943, em 25/03/2021. Sapucaia do Sul, 26 de março de 2021. **AV-3/48.741** em 08/07/2021. CADASTRO MUNICIPAL DO IMÓVEL - Em conformidade com a guia do ITBI nº 810/2021 da fazenda pública desta cidade, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal sob o número 9487099200. PROTOCOLO - Título apontado sob o número 116.128, em 05/07/2021. Sapucaia do Sul, 8 de julho de 2021. **R-4/48.741** em 08/07/2021. TÍTULO - Compra e venda com utilização do FGTS do comprador e alienação fiduciária em garantia - Programa Casa Verde e Amarela. TRANSMITENTE - ROGER INACIO STECANELLA INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, já qualificada. ADQUIRENTE - VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, mecânico, com RG número 7071335991, expedido pela SSP/RS, em 12/06/2016 e com CPF/MF número 622.687.240-34, residente e domiciliado na rua Pedro Porfírio de Souza número 95, Casa 01, Bairro Cambom, nesta cidade. FORMA DO TÍTULO - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 24/06/2021, arquivado e digitalizado neste ofício. OBJETO - 100% do imóvel constante desta matrícula. VALOR - Adquirido por R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), conforme guia municipal nº 810/2021. 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 116.128, em 05/07/2021. Sapucaia do Sul, 8 de julho de 2021. **R-5/48.741** em 08/07/2021. TÍTULO - Alienação fiduciária em garantia - propriedade fiduciária. DEVEDOR/FIDUCIANTE - VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES, já qualificado. CREDORA/FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONÔMICA

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



HÁ MAIS DE



FEDERAL, com sede em Brasília-DF e com CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, representada por seu/sua procurador(a), nominado (a) e qualificado (a) no contrato. **FORMA DO TÍTULO** - Contrato particular com força de escritura pública, firmado em 24/06/2021, arquivado e digitalizado neste ofício. **VALOR DA DÍVIDA** - R\$143.264,88 (cento e quarenta e três mil, duzentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), com origem nos recursos do FGTS. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO** - De trezentos e sessenta (360) meses. **TAXA DE JUROS** - Nominal(a.a.) 6,5000%, efetiva(a.a.) 6,6971%. **OBJETO DA GARANTIA** - O imóvel constante desta matrícula. **VALOR DA GARANTIA** - Avaliada para efeitos da Lei 9.514/97, em R\$197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais). **PRAZO DE CARÊNCIA** - Para dar início à intimação é de trinta (30) dias. **CONDIÇÕES** - As demais condições constam do contrato. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 116.128, em 05/07/2021. Sapucaia do Sul, 8 de julho de 2021. **AV-6/48.741**, em 24/09/2024. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** - Conforme determinação contida no artigo 30 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): 101691.2.0048741-17. **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 135.432, em 11/09/2024. Sapucaia do Sul, 24 de setembro de 2024. **AV-7/48.741** em 24/09/2024. **PENHORA** - Em conformidade com o termo del penhora datado de 23/02/2024, instruído com o despacho/decisão, datado de 29/07/2024, arquivados e digitalizados neste ofício, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado no processo número 5006994-86.2023.8.21.0035/RS da segunda vara cível desta comarca, em que é exequente o CONDOMINIO HORIZONTAL DE LOTES RECANTO DA AMIZADE II, inscrito no CNPJ sob nº 35.521.195/0001-08, e executado VILNEI MAXIMO ZIANI ALVES, inscrito no CPF/MF sob o número 622.687.240-34, cujo o valor da ação é de R\$6.492,78 (seis mil, quatrocentos e noventa e dois reais e setenta e oito centavos). **PROTOCOLO** - Título apontado sob o número 135.432, em 11/09/2024. Sapucaia do Sul, 24 de setembro de 2024. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 48.741 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SAPUCAIA SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 156.000,00 (CENTO E CINQUENTA E SEIS MIL REAIS).**

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

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.peterlongoileiloes.com.br

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

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

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

leiloespeterlongo



HÁ MAIS DE



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 20 de junho de 2023 no valor de R\$ 4.009,26 (quatro mil, nove 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.peterlongoileiloes.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 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. 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 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\$ 450,00 (quatrocentos 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,

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.peterlongoileiloes.com.br

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

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

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

leiloespeterlongo



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.peterlongoileiloes.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.peterlongoileiloes.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.peterlongoileiloes.com.br

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

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

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

[leiloespeterlongo](#)