



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
4ª Vara Federal de Caxias do Sul

Rua Dr. Montauray, 241, 3º andar - ala norte - Bairro: Madureira - CEP: 95020-190 - Fone: (54) 3290-3247 - WhatsApp: (54) 3290-3245 - Email: rscax04@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5015780-42.2012.4.04.7107/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CONSTRUNOBRE CONSTRUTORA LTDA

EXECUTADO: MARCELO DE FRAGA NOBRE

APENSO(S) ART.28 LEF: 5005646-14.2016.4.04.7107, 5010851-58.2015.4.04.7107, 5024820-77.2014.4.04.7107

EDITAL Nº 710024152803

DESPACHO/DECISÃO - EDITAL

Trata-se de execução fiscal apta à realização de leilão do bem penhorado, conforme diligências realizadas pela secretaria desta Vara.

Não houve interesse da parte exequente na adjudicação (art. 881 da Lei 13.105/2015), tampouco pedido para alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor (art. 880, caput, da Lei 13.105/2015).

Designo como fiel depositário o leiloeiro Giancarlo Peterlongo Lorenzini Menegotto, matriculado na Junta Comercial/RS sob nº 180/2003.

Dessa forma, com base no art. 730 da Lei 13.105/2015, determino a realização de leilão público para alienação do bem penhorado (**evento 91, AUTOPENHORA2 e evento 244, CERT1**), assim descrito:

01) IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL OITO (08) - A SER CONSTRUÍDA - do Conjunto Habitacional denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RECANTO DAS ANDORINHAS, em alvenaria com três pavimentos, geminada com as Unidades Residenciais 07 e 09, com acesso pela Rua Das Andorinhas, nº 2136, lado Noroeste do conjunto, com a área privativa de 86,8983m², área total de 86,8983m², área equivalente de construção de 65,1737m², percentual do terreno de 9,9425, correspondendo-lhe a área ideal de terreno de 50,8560m² no terreno sobre o qual foi projetado o conjunto habitacional. Fica atribuído a esta Unidade Residencial, o direito de uso privativo da área de terreno de 50,856m², compreendendo a parte em que assentada à construção e parte baldia, medindo e confrontando: ao Noroeste, por 4,070m, com a Rua Das Andorinhas; ao Sul, por 3,900m, com área privativa da Unidade Residencial 07; ao Leste, por 13,620m, com área privativa da Unidade Residencial 09; e ao Oeste, por 12,460m, com área de uso comum das Unidades Residenciais 04 a 07, no terreno sobre o qual será edificada a citada unidade é constituído pelo lote nº 07, da quadra nº 5.167, do loteamento denominado RESIDENCIAL COLINA DO SOL, com frente para a Rua Das Andorinhas, distando 52,00m da esquina com a Rua Dovino Berton, dentro do quarteirão formado pelas citadas ruas, mais ruas Iara Stumpf Vanazzi e Miguel Madalosso, com a área de 511,50m², medindo e confrontando: ao noroeste, por 12,52m, com a Rua das Andorinhas, lado par; ao sul, por 12,00m com a Rua Iara Stumpf Vanazzi, lado ímpar; ao leste, por 44,41m, com o lote nº 06; e, ao oeste, por 40,84m, com o lote nº 08.

Observações (evento 244, CERT1):

- Constatada a existência de um terreno que apresenta duas frentes, uma para Rua das Andorinhas e outra para Rua Iara Stumpf Vanazi, nesta foi construído um imóvel com unidades geminadas, ao centro, um segundo imóvel com outras unidades autônomas e junto à rua das Andorinhas foi reservada uma área onde seria construída a futura unidade nº 8, sendo que dela o projeto não passou da fundação, havendo um acesso dentro do próprio terreno para o imóvel já edificado, cabe salientar que o citado terreno está registrado como um lote único no cadastro municipal, Lote 7, e estavam sendo registrados em forma de condomínio, pois de forma autônoma não seria possível tal desmembramento. Não se encontra edificada a unidade residencial nº 8.

- Avaliação: Restrita ao valor do tamanho do terreno que seria usado para edificar futuro imóvel, não existe a unidade autônoma no local.

Ônus vigentes:

a) Av.2: Existência de ação de Incidente de Desconsideração de Personalidade Jurídica nº 5026330-59.2020.8.21.0010, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.

Tudo conforme matrícula nº 164.513 da 1ª Zona do Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS.

Avaliação: R\$ 55.614,49 (cinquenta e cinco mil seiscientos e quatorze reais e quarenta e nove centavos).

Depositário: Giancarlo Peterlongo Lorenzini Menegotto, matriculado na Junta Comercial/RS sob nº 180/2003.

Relativamente a eventuais débitos estaduais como IPVA, licenciamento, Seguro DPVAT e infrações, salienta-se que não acarretarão ônus ao arrematante, que receberá o veículo livre e desembaraçado.

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico (www.peterlongoleiloes.com.br/), nas seguintes datas:

1ª) **07 de maio de 2026**, com encerramento às 15 horas; Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital. Não sendo verificados lances aptos em primeiro leilão, o certame permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

2ª) **14 de maio de 2026**, com encerramento às 15 horas, caso não haja licitante no primeiro leilão.

DESIGNAÇÃO DO LEILOEIRO:

Com base no art. 883 da Lei 13.105/2015, nomeio para o encargo o Leiloeiro Giancarlo Peterlongo Lorenzini Menegotto, matriculado na Junta Comercial/RS sob nº 180/2003, Rua Sinimbu, 1878, sala 601, centro, Caxias do Sul, www.peterlongoleiloes.com.br - peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br - (054) 3028-5579.

O leiloeiro restará compromissado quando da sua intimação deste despacho, servindo como ALVARÁ.

DILIGÊNCIAS INICIAIS A SEREM REALIZADAS PELO LEILOEIRO:

Deverá o leiloeiro verificar a localização e estado dos bens penhorados, para fins do leilão, facultada a remoção, às suas expensas, para fins da realização do leilão. Contudo, constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá ao leiloeiro informar nos autos, abstendo-se de efetuar a remoção. Da informação, dê-se vista à credora para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e prosseguimento dos atos constritivos.

Como parte do seu encargo, caberá ao leiloeiro proceder à devida divulgação do edital, para o sucesso do leilão.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO:

Esta decisão servirá como EDITAL DE LEILÃO a ser publicado, no prazo do § 1º do art. 22 da Lei nº 6.830/80, na rede mundial de computadores, no sítio do TRF/4ª Região.

O executado será intimado do leilão por meio do seu advogado. Caso o executado não tenha procurador constituído nos autos, será intimado por carta com aviso de recebimento destinada ao endereço constante do processo ou do sistema informatizado da Justiça Federal (SMWEB), ou por Oficial de Justiça (art. 889, I da Lei 13.105/2015). Caso frustrados esses meios, o executado será tido por intimado pela publicação deste Edital na imprensa oficial (art. 889, parágrafo único, da Lei 13.105/2015).

No caso de penhora de bem ofertado por terceiro, deverá este ser intimado para remir o bem no prazo de 15 dias (art. 19, I, da Lei nº 6.830/80).

O coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre o bem (credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula e demais interessados) também deverão ser intimados do leilão por meio de carta com aviso de recebimento dirigida ao endereço disponível no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça Federal (SMWEB), instruída com cópia desta decisão-edital. Caso frustrada a intimação postal, deverão ser intimados por Oficial de Justiça ou Carta Precatória.

Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) ou ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas (hipotecas, penhoras, arrolamento etc), cujo levantamento será providenciado por este Juízo.

O leilão será exclusivamente eletrônico.

Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou parcelamento, responderá a parte executada pelas despesas comprovadas pelo leiloeiro. De outro lado, não haverá ressarcimento ao leiloeiro nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da parte credora.

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo o leiloeiro observar as restrições dos incisos do art. 890 da Lei 13.105/2015.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS:

O lance mínimo no leilão dos imóveis, em qualquer das datas será de 70% (setenta por cento) da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015).

Arbitro a comissão do Leiloeiro em 6% (seis por cento) do valor do lance.

Será vencedor o maior lance.

O arrematante deverá pagar custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado.

Para a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante comprovar o pagamento do ITBI, bem como as respectivas custas.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados/averbados na matrícula do imóvel, tais como penhoras, averbações premonitórias, notícias de penhora, indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca etc.

REGRAS DO PARCELAMENTO DO LANCE QUANTO A IMÓVEIS:

O parcelamento do lance obedecerá ao disposto no art. 895 do CPC, sendo facultado, ainda, por se tratar de execução fiscal promovida pela União, o parcelamento nos moldes previstos pela Portaria nº 1.026, de 20 de junho de 2024, da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, observadas as vedações estabelecidas em seu art. 2º, parágrafo único.

Tratando-se de bens imóveis, será admitido pagamento parcelado, caso o valor do lance seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitando-se tal parcelamento ao montante da dívida ativa objeto da execução (art. 4º, § 2º da Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento **da arrematação de bem cujo valor supere a dívida por ele garantida só será deferido quando o arrematante efetuar o depósito à vista da diferença, no ato da arrematação**, para levantamento pelo executado (parágrafo único, art. 2º, Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento observará a quantidade máxima de 60 (sessenta) prestações, sendo a primeira, referente à entrada, no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total a ser parcelado (art. 2º, Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento será considerado deferido no momento da homologação ou assinatura judicial do termo/auto de arrematação (art. 4º). A partir deste momento, o arrematante/adquirente deverá solicitar a formalização do parcelamento por meio de requerimento no REGULARIZE, no sítio da PGFN na Internet, no endereço **regularize.pgfn.gov.br** (art. 5º), dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da assinatura judicial do termo de alienação.

O pagamento das prestações deverá observar o disposto no art. 7º da Portaria da PGFN 1.026/2024. A primeira prestação deverá ser paga no ato da arrematação, através de depósito na Caixa Econômica Federal, em conta judicial sob o código de operação 635, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais - DJE, preenchido com o nome e CPF ou CNPJ do adquirente/arrematante, o número do processo judicial e o Código de Receita nº 439. As demais prestações até a formalização do parcelamento deverão ser depositadas mensalmente na Caixa Econômica Federal, da mesma forma que a parcela de entrada. Após a formalização do parcelamento nos termos do art. 5º da Portaria, o pagamento das prestações deverá ser efetuado **exclusivamente** mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF emitido pelo Sistema de Parcelamentos e outras Negociações - SISPAR da PGFN, disponível no REGULARIZE.

Nos termos dos §§ 3º e 6º do artigo 98 da Lei 8.212/91 - a que se reporta a Portaria PGFN nº 1.026/2024 -, o débito do executado será quitado na proporção do valor da arrematação, ficando o controle do parcelamento a cargo do exequente. Se o arrematante não pagar, no vencimento, quaisquer das parcelas mensais, o saldo devedor vencerá antecipadamente e será acrescido em cinquenta por cento de seu valor a título de multa, podendo ser inscrito em dívida ativa e executado de forma autônoma pela Fazenda Nacional.

A administração e o controle do parcelamento deverão ser realizados pela unidade da PGFN responsável pela execução fiscal.

Após expedida a carta de arrematação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo arrematante ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União (art. 8, §1º).

VENDA PARTICULAR:

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda particular, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas, inclusive os preços mínimos, e mais o seguinte:

a) o prazo para o leiloeiro promover a venda particular será de 60 (sessenta) dias;

b) a venda particular de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, desde que respeitadas as regras específicas antes fixadas para tanto.

Proceda a Secretaria, na medida do possível, à inclusão de credores com penhora registrada junto à matrícula do imóvel, ou, ainda, com averbação da existência de ação judicial, e que possuam procuradores com cadastro automaticamente vinculado junto ao sistema e-proc como interessados, cientificando-os do presente despacho/edital de leilão, pelo prazo de 05 (cinco) dias.

Quanto aos demais beneficiários de penhoras ou averbações na matrícula, encaminhe-se cópia do presente despacho-edital, que servirá como ofício, ao Juízo onde se processa a execução, para informar sobre o praxeamento do bem.

Intimem-se, inclusive o leiloeiro, oportunizando-se-lhe vista dos autos.

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **SILVANA CONZATTI, Juíza Federal Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **710024152803v9** e do código CRC **73bbb38e**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): SILVANA CONZATTI
Data e Hora: 12/03/2026, às 13:41:35

5015780-42.2012.4.04.7107

710024152803.V9