PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS.

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juiz **LUCAS MALTEZ KACHNY**, Juiz de direito da 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL 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° 5024107-63.2020.8.21.0001/RS** em que o **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A – BANRISUL** move contra **JORGE FRIEDRICH; F & H COMERCIO DE COMBUSTIVEIS EIRELI; JORGE FRIEDRICH - LOJAS DE CONVENIENCIA.**

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 15 de fevereiro de 2027, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 22 de fevereiro de 2027, às 14h; LANCE MÍNIMO correspondente a 50% do valor da última avaliação.

NA MODALIDADE ONLINE: Os bens poderão ser visualizados no endereço eletrônico https://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 MATRICULA 121.178: APTO 404 – EDIFICIO MONTEVIDEO - Rua: Taquari, 1048 - Zona Nova, Capão da Canoa - RS, 95555-000.

DESCRIÇÃO DA MATRICULA: APARTAMENTO NÚMERO 404 (QUATROCENTOS E QUATRO) do Edifício Residencial MONTEVIDEO, situado na Rua 6, número 1048, na Praia ZONA NOVA de Capão da Canoa, neste Município de CAPÃO DA CANOA/RS, localizado no quarto pavimento ou terceiro andar, de fundos, na orientação Sul/Leste do prédio, entre o apartamento número 403 (quatrocentos e três) e a divisa Sul, com a área real privativa de 50,86m² (cinquenta metros e oitenta e seis decímetros quadrados), área de condomínio de 20,01m² (vinte metros e um decímetro quadrado), perfazendo a área real total de 70,87m² (setenta metros e oitenta e sete decímetros quadrados), correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0270126. Dito edifício acha-se construído sobre um terreno urbano constituído do lote 07 (sete), da quadra 7-B (sete-B), pelo cadastro municipal quadra 43 (quarenta e três), setor 363 (trezentos e sessenta e três), medindo 15,00 m (quinze metros) de frente e mesma largura nos fundos, com 30,00 m (trinta metros) de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, com a área de 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados); e com as seguintes confrontações: ao Norte, com o lote 08 (oito); ao Sul, com o lote 06 (seis); ao Leste com lote 20 (vinte); e ao Oeste, com a rua 6, dista 90,00 m (noventa metros) da esquina da avenida Central; na quadra formada pelas vias acima e mais a rua 5 e avenida Venancio Aires. PROPRIETÁRIA: JORGE FRIEDRICH, brasileiro, administrador, divorciado, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 632.737.210-49, portador da carteira de identidade número 12/R-1262298, expedida pela SSP/SC, residente e domiciliado na Rua São Manoel, nº 2250, Bairro Partenon, na cidade de Porto Alegre/RS. PROCEDÊNCIA: Matrícula número 14.541, do livro 2 - Registro Geral, deste Ofício. PROTOCOLO: Número 235943, do Livro 1-AP, de 08 de abril de 2022. **Av.1/121.178**.- Protocolo nº 235943, do Livro 1-AQ, de 08 de abril de 2022. TÍTULO: HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU. Certifico que o imóvel da presente matrícula acha-se hipotecado em favor de INÊS CARDENAZ DOS SANTOS, arquiteta, inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob número 398.359.520-00, portadora da carteira de identidade número 2005081876, expedida pela SSP/RS, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com PAULO JUAREZ VICENTE, advogado, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 130.695.270-00, portador da carteira de identidade número 4005871101, expedida pela SSP/RS, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada João Oliveira Remião, nº 5.260, Bairro Lomba do Pinheiro, na cidade de Porto Alegre/RS, sendo devedora F & H COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob número 05.662.972/0001-65, com sede na Rua São Manoel, nº 2.250, Bairro Partenon, na cidade de Porto Alegre/RS, e sendo interveniente hipotecante JORGE FRIEDRICH,

acima qualificado, no valor de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), sendo, R$320.000,00 para o imóvel da presente matrícula e R$30.000,00 para o imóvel da matrícula 121.149 deste Ofício, com o prazo de 42 (quarenta e dois) meses, contar de 01 de julho de 2019 e término de 31 de dezembro de 2023, conforme Escritura pública de hipoteca para garantia de obrigações assumidas em decorrência de locação, lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no livro 460 de Contratos, folha 183, sob número 156/67.054, em 22 de janeiro de 2015, Escritura de aditamento, lavrada no mesmo Tabelionato de Notas, no livro 462 de Contratos, folha 083, sob número 068/67.317, em 25 de março de 2015 e Escritura Pública de Prorrogação de Prazo, Retificação e Ratificação, lavrada no 1º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, no livro 491 de contratos, folhas 084, sob número 072/72.481, em 22 de maio de 2019, constante do registro quarenta e dois (R.42) e averbação sessenta e quatro (Av.64) da matrícula número 14.541 deste Ofício. Capão da Canoa, 22 de abril de 2022. **Av.2/121.178**.- Protocolo nº 235943, do Livro 1-AQ, de 08 de abril de 2022. TÍTULO: INDISPONIBILIDADE. Certifico que nos termos da comunicação recebida através da Central Nacional de Indisponibilidade, em 08 de outubro de 2021, decorrente da determinação oriunda do processo número 50241076320208210001, por ordem do Exmo. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS, que deu origem a averbação setenta e um (Av.71) da matrícula 14.541 deste Ofício, fica constando que foi determinada a indisponibilidade de todos os bens de JORGE FRIEDRICH, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 632.737.210-49, ficando indisponível o imóvel da presente matrícula. A presente averbação é feita nos termos do Provimento 39/2014 - CNJ. Capão da Canoa, 22 de abril de 2022. **Av.3/121.178.-** Capão da Canoa, 27 de outubro de 2023. TÍTULO: AVERBAÇÃO DO CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM). Nos termos do Provimento número 33/2023, da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado do Rio Grande do Sul, fica constando que o CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM) desta matrícula é 100099.2.0121178-06. Capão da Canoa, 27 de outubro de 2023. **Av.4/121.178.-** Protocolo nº 250129, do Livro 1-AT, de 17 de outubro de 2023. TÍTULO: PENHORA. EXEQUENTE: AGENCIA NACIONAL DO PETROLEO GAS NATURAL E BIOCOMBUSTIVEIS, inscrita no CNPJ sob número 02.313.673/0001-27. EXECUTADA: F & H COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI - ME, inscrita no CNPJ sob número 05.662.972/0002-46. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, assinado digitalmente em 10 de outubro de 2023 por Izabel Cristina Peres Almeida, Diretora de Secretaria da 16ª Vara Federal da Comarca de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo número 5057306-29.2020.4.04.7100/RS de Execução Fiscal, recebido via EPROC. VALOR DA AÇÃO: R$ 30.840,00 (trinta mil e oitocentos e quarenta reais). OBJETO: o imóvel da presente matrícula. DEPOSITÁRIA: JORGE FRIEDRICH, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 632.737.210-49. Capão da Canoa, 27 de outubro de 2023. **Av.5/121.178.-** Capão da Canoa, 26 de maio de 2025. TÍTULO: TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO. Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de forma eletrônica, encerrando-se, assim, a escrituração em meio físico. **Av.6/121.178.-** Protocolo nº 265251, do Livro 1-AW, de 12 de maio de 2025. TÍTULO: PENHORA. EXEQUENTE: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL, inscrita no CNPJ sob número

92.702.067/0001-96. EXECUTADOS: JORGE FRIEDRICH, inscrito no Cadastro de Pessoa Física sob número 632.737.210-49; F & H COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI, inscrita no CNPJ sob número 05.662.972/0001-65; e JORGE FRIEDRICH - LOJAS DE CONVENIÊNCIA, inscrito no CNPJ sob número 07.528.911/0001-35. FORMA DO TÍTULO: Despacho/Decisão Judicial, assinado eletronicamente em 08 de março de 2024 pelo Exmo. Dr. Lucas Maltez Kachny, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, extraído dos autos do processo número 5024107-63.2020.8.21.0001/RS de Execução de Título Extrajudicial, recebido via RI Digital. VALOR DA AÇÃO: R$ 512.878,47 (quinhentos e doze mil, oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e sete centavos). OBJETO: o imóvel da presente matrícula. Capão da Canoa, 26 de maio de 2025. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 121.178 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAPÃO DA CANOA/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R$ 350.000,00 (TREZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 03 de setembro de 2025.

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.

I.I – DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários discutidos no processo, recairão sobre o produto da arrematação, recebendo o arrematante o bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

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 https://www.peterlongo.leilao.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. 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 CPC[1]), bem como, as ressalvas dos §4º e 5° 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 (seiscentos 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 https://www.peterlongo.leilao.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 https://www.peterlongo.leilao.br/

GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO
LEILOEIRO OFICIAL