PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/RS.

Excelentíssima Senhora Doutora, Juíza **FERNANDA CARRAVETTA VILANDE**, Juíza de direito da 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO/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° 5004640-36.2019.8.21.0033/RS** em que o **CONDOMINIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS** move contra **MICHELE SIMONE ANTUNES.**

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 60% do valor da última avaliação na modalidade à vista ou 70%, caso o pagamento se dê de forma parcelada.

NA MODALIDADE ONLINE: Os bens poderão ser visualizados no endereço eletrônico https://www.peterlongo.leilao.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 88.063: APTO 44 – BLOCO E - CONDOMINIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS - Rua: Oásis, 150 - Duque de Caxias, São Leopoldo/RS, 93037-592.

DESCRIÇAO DA MATRICULA: O APARTAMENTO Nº 44, do BLOCO E, do RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS, situado nesta cidade, no Bairro Duque de Caxias, na Travessa "A", sob nº 150, localizado no terceiro andar ou quarto pavimento, sendo a unidade de fundos à esquerda de quem entra no bloco, com área real total de 48,6588333m², sendo 42,7625m² de área real privativa e 5,8963333m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,004166666 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de sala, cozinha/serviço, banho, dois dormitórios. O terreno integrante do condomínio constitui-se de UMA ÁREA DE TERRAS, na quadra s/nº da planta geral da cidade, zona 11, setor B, com a área superficial de 20.417,83m², medindo cento e sessenta e sete metros e sessenta e quatro centímetros (167,64m), de frente, a sudoeste, sendo cento e quarenta e cinco metros e dez centímetros (145,10m) em linha reta e vinte e dois metros e cinquenta e quatro centímetros (22,54m) em linha curva, através de um "cul-de-sac", no alinhamento do futuro prolongamento da Travessa "A", lado par; cento e cinquenta e três metros e vinte e oito centímetros (153,28m) na face oposta, a nordeste, a entestar com imóvel de Sulmatte Empreendimentos Imobiliários Ltda., por cento e vinte e nove metros e cinquenta e seis centímetros (129,56m) de extensão da frente aos fundos, dividindo-se por um lado, a noroeste, na divisa com a quadra 2.270 da planta geral da cidade e finalmente cento e trinta e oito metros e seis centímetros (138,06m), pelo outro lado, a suleste, na divisa com imóvel de sucessores de Alvicio Scherer. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, representado, por força do parágrafo 8º, do artigo 2º e inciso VI do artigo 4º da Lei nº 10.188, de 12.02.2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14.04.2004, alterada pela Lei nº 11.474 de 15.05.2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 79.668 - Livro 02 Registro Geral. PROTOCOLO: Nº 252194 de 03.08.2011 reapresentado em 22.08.2011. São Leopoldo, 26 de agosto de 2011. **Av.1/88063** – RESTRIÇÕES - Nos termos do disposto no artigo 2º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001, o imóvel desta matrícula comporá o patrimônio do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, instituído pela já citada Lei e será mantido sob a propriedade fiduciária da Caixa Econômica Federal, não se comunicando com o patrimônio desta,

observadas as seguintes restrições: não integra o ativo da CAIXA; não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõe a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não pode ser dado em garantia de débito de operação da CAIXA; não é passível de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; e não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o empreendimento. Esta unidade está enquadrada no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, sendo destinada ao público com renda bruta familiar de até R$1.395,00. São Leopoldo, 26 de agosto de 2011. **Av.2/88063** - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - PROTOCOLO: Nº 252195 de 03.08.2011 reapresentado em 22.08.2011. Certifico que a convenção de Condomínio do RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS convencionada no Instrumento Particular firmado em 21.07.2011, foi hoje registrada no Livro 03 - Registro Auxiliar deste Ofício, sob nº 6736. São Leopoldo, 26 de agosto de 2011. **R.3/88.063 -** COMPRA E VENDA - PROTOCOLO: Nº 332569 de 10/09/2018. TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação do caput do Art. 2º da Lei 10.188 de 12/02/2001 e respectivas alterações, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. ADQUIRENTE: MICHELE SIMONE ANTUNES, brasileira, nascida em 27/05/1978, professora, solteira, portadora da Carteira de Identidade nº 4059226136 expedida pela SJS/RS em 12/01/2006, inscrita no CPF sob nº 977.092.040-15, residente e domiciliada na Rua Marinho da Silva Silveira, nº 313, Santa Teresa, nesta cidade. INTERVENIENTE ANUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9514 de 20/11/1997, dos artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001 e respectivas alterações e da Lei 11.977 de 07/07/2009, firmado em 10/10/2011. VALOR: Em 10/10/2011 - R$43.626,23 (quarenta e três mil, seiscentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos), atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R$71.755,06. IMÓVEL: O constante desta matrícula. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Isento conforme artigo 3º da Lei Municipal nº 7823/2012. DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI: Emitida por este Ofício, nesta data. CONDIÇÕES: As do Contrato. Permanecem em pleno vigor as restrições do Av-1. A devedora e o FAR dispensaram a apresentação de certidões fiscais. São Leopoldo, 01 de outubro de 2018. **R-4/88.063 -** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROTOCOLO: Nº 332569 de 10/09/2018. DEVEDORA FIDUCIANTE: MICHELE SIMONE ANTUNES, solteira, supra qualificada no R-3 desta matrícula. CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, inscrito no CNPJ sob nº 03.190.167/0001-50, fundo financeiro criado pela CAIXA por determinação do caput do Art. 2º da Lei 10.188/01. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9514

de 20/11/1997, dos artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188 de 12/02/2001 e respectivas alterações e da Lei 11.977 de 07/07/2009, firmado em 10/10/2011. VALOR: Em 10/10/2011 - R$43.626,23 (quarenta e três mil, seiscentos e vinte e seis reais e vinte e três centavos), dos quais o FAR concederá um subsídio/subvenção econômica de R$31.506,23, tendo sido o valor de R$43.626,23, atualizado de acordo com o Provimento nº 62/94 da CGJ para R$71.755,06. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO E DE LIBERAÇÃO DA SUBVENÇÃO: 120 meses. OBJETO DA GARANTIA: A devedora fiduciante aliena ao FAR, em caráter fiduciário, o imóvel desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. AVALIAÇÃO DA GARANTIA: Para efeitos de venda do imóvel em Público Leilão é atribuído ao mesmo o valor de R$43.626,23, sujeito a atualização monetária, conforme Cláusula Décima Quarta, Parágrafo Primeiro do Contrato. CONDIÇÕES: As do contrato. A garantia fiduciária contratada abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Fica arquivada uma via do contrato. São Leopoldo, 01 de outubro de 2018. **Av-5/88.063** – PENHORA - PROTOCOLO: Nº 356735 de 09/07/2021. Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão extraída em 14/06/2021, assinada eletronicamente por Ana Cristina de Castro e Mena, Servidora de Secretaria da 4ª Vara Cível desta Comarca, e Termo de Penhora de 14/06/2021, que ficam arquivados, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo de Cumprimento de Sentença nº 5004640-36.2019.8.21.0033/RS, em que é EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS, CNPJ nº 14.543.976/0001-15, e EXECUTADA: MICHELE SIMONE ANTUNES, CPF nº 977.092.040-15, pelo valor de R$5.166,74 (cinco mil, cento e sessenta e seis reais e setenta e quatro centavos). São Leopoldo, 19 de julho de 2021. **Av-6/88.063** - PENHORA - PROTOCOLO: Nº 385297 de 09/04/2024. Procede-se a esta averbação face ao Termo de Penhora de 01/03/2024, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5015994-53.2022.8.21.0033/RS. Cumprimento de Sentença da 4ª Vara Cível desta Comarca, em que é EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DUQUE DE CAXIAS, e EXECUTADA: MICHELE SIMONE ANTUNES, inscrita no CPF sob nº 977.092.040-15, pelo valor de R$36.878,96 (trinta e seis mil, oitocentos e setenta e oito reais e noventa e seis centavos). São Leopoldo, 12 de abril de 2024. **Av-7/88.063** - PENHORA - PROTOCOLO: Nº 406570 de 12/01/2026. Procede-se a esta averbação nos termos do Despacho/Decisão de 08/01/2026, para constar que foi penhorado o imóvel desta matrícula, nos autos do processo nº 5012794-43.2019.8.21.0033/RS - Execução Fiscal da 2ª Vara Cível desta Comarca, em que é EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO, e EXECUTADA: MICHELE SIMONE ANTUNES, inscrita no CPF sob nº 977.092.040-15, pelo valor de R$4.068,36 (quatro mil, sessenta e oito reais e trinta e seis centavos). São Leopoldo, 14 de janeiro de 2026. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 88.063 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LEOPOLDO/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R$ 130.000,00 (CENTO E TRINTA MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 21 de maio 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. 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 11 de novembro de 2026 no valor de R$ 94.473,94 (noventa e quatro mil, quatrocentos e setenta e três reais e noventa e quatro 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 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. 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$ 550,00 (quinhentos 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.

VI - 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.

VII: DO IBS E DA CBS: Sem prejuízo do pagamento do valor da arrematação, da comissão do Leiloeiro e das despesas administrativas previstas neste Edital, caberá ao arrematante, quando devidos, o recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) eventualmente incidentes sobre a presente alienação judicial, nos termos da Emenda Constitucional nº 132/2023, da Lei Complementar nº 214/2025 e da regulamentação superveniente, observada a legislação vigente à data do pagamento, ficando a expedição da Carta de Arrematação, condicionada ao pagamento do tributo.

Parágrafo único – A apuração, a existência e o valor de tais tributos serão verificados junto aos órgãos fazendários competentes, não se responsabilizando o Leiloeiro pela sua incidência, cálculo ou eventual ausência de informação nos sistemas públicos, tratando-se de matéria em fase de regulamentação, cabendo ao interessado, antes da formulação de lance, diligenciar quanto ao seu efetivo enquadramento.

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