PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO
JUÍZO AUXILIAR DE EXECUÇÃO - LEILÕES
ATOrd 0020812-16.2017.5.04.0104
RECLAMANTE: CAMILA DA FONSECA LEMOS
RECLAMADO: LUCIMARA KONFLANZ BERGMANN - ME E OUTROS (2)

JUÍZO AUXILIAR DA EXECUÇÃO

DIVISÃO DE HASTAS PÚBLICAS E ALIENAÇÕES POR INICIATIVA PARTICULAR

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

O Exmo. Juiz Marcelo Caon Pereira, Juiz Auxiliar da Execução do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, **FAZ SABER**, a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento, que será levado a **alienação por iniciativa particular**, nos termos do artigo 880 do Código de Processo Civil e do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, o seguinte bem:

- ***Direitos da executada LUCIMARA KONFLANZ BERGMANN sobre o imóvel 19.585 do RI. de Camaquã.*** *(auto de penhora: Id e45acbd).*

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

Em cumprimento ao mandado expedido pelo Exmo. Sr. Dr. EDENILSON ORDOQUE AMARAL, Juiz do Trabalho da 4º VARA DO TRABALHO DE PELOTAS, nos autos do Processo nº 0020812-16.2017.5.04.0104, no dia 22/10/2025, compareci na Rua José Bonifácio, bairro Vila Nova, Camaquã/RS e procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO dos direitos da executada LUCIMARA KONFLANZ BERGMANN sobre o imóvel de matrícula nº 19.585 do Registro de Imóveis de Camaquã** (ou seja, sobre a nua propriedade do imóvel, garantida a propriedade plena após a morte dos usufrutuários), necessários para o integral pagamento da dívida existente no referido processo, no valor de R$ 54.242,63, atualizada até o dia 08/10/2025.

I – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 19.585 – Livro nº 2, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Camaquã

Imóvel – Lote urbano número dezesseis-B (16-B), na quadra número (366), na Rua José Bonifácio, na cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: José Bonifácio; Felisberto Ribeiro de Barros; Benjamin Constant e Gaspar Martins, da qual dista 15 metros, com a área superficial de trezentos e cinquenta e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados (355,50m²), confrontando: ao Leste, onde faz frente, na extensão de (15m.), com a Rua José Bonifácio; ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (15m.), com o lote 15-C, de propriedade de Jorge A. F. Pogozelski; ao Norte, na extensão de (23,70m.), com o lote 16-A, de propriedade de Walter Fiss; ao Sul, na extensão de (23,70m.), de frente a fundos, com o lote 16, de propriedade do Espólio de Emilio Carlos Konflanz.

Descrição e características atuais: o imóvel de matrícula nº 19.585 atualmente compreende um terreno que faz frente para a Rua José Bonifácio (situado no lote 16B, ao lado do numeral 471 – lote 16A). Na parte dos fundos do lote foi construída, em 2001, uma casa de alvenaria com 48m² (consoante dados obtidos junto ao setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de Camaquã). No entanto, nos dias atuais, a construção aparenta ter, aproximadamente, 90m² (**Residência A**). O imóvel tem características rústicas (tijolo aparente e detalhes inacabados) e aberturas em alumínio/metal. A entrada da residência está ocorrendo por intermédio do imóvel situado no numeral 471 da Rua José Bonifácio, no entanto, verifica-se que é possível que o ingresso ao imóvel se dê apenas pelo imóvel de matrícula nº 19.585, pois, em frente à edificação, consta terreno sem destinação aparente. Ainda, na parte frontal do lote, existe outra construção (**Residência B**),

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

paralela à Rua José Bonifácio, com aproximadamente 40m². A residência é simples, com tijolo aparente e aberturas de madeira e alumínio.
Observações:

_____
_____
_____
_____
_____
_____.

II – DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
O imóvel de matrícula nº 19.585 está localizado na Rua José Bonifácio, no bairro Vila Nova, na cidade de Camaquã, consoante mapa de localização em anexo. O bairro Vila Nova é predominantemente residencial e está situado em região próxima ao centro da cidade, com facilidade de acesso ao comércio, escolas e praças. As residências estão edificadas em lote que faz frente para uma rua não pavimentada (estrada de terra), mas com boas condições de trafegabilidade.

III – DA OCUPAÇÃO

_____
_____
_____
_____.

IV – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E DA AVALIAÇÃO
As duas residências (Residência A e Residência B) construídas sobre o terreno do imóvel de matrícula nº 19.585 encontram-se em estado regular de conservação, porém aparentam estarem inacabadas (tijolo aparente, sem reboco) e exigem reparos (aberturas com ferrugem). No entanto, considerando a localização do lote, a metragem do terreno e das construções, **avalio o imóvel em R$195.000,00** (cento e noventa e cinco mil reais).

Ônus/restrições. AV. 2. penhora nos presentes autos. Imóvel alugado, conforme certificado pelo Oficial de Justiça no ID. cef52d8: *A Residência B está locada para o Sr. Moisés dos Santos Pereira, que alegou ter realizado as tratativas da locação diretamente com o Sr. Enildo. Não foi possível constatar quem são os ocupantes da Residência A, no entanto, os vizinhos alegaram que eles também são apenas locatários do imóvel.*

a) Período da alienação por iniciativa particular

O período da alienação por iniciativa particular e, consequentemente, o prazo para a apresentação de propostas iniciam-se na data de publicação do edital e terminam às **23h59min do dia 18/12/2026.**

b) Preço mínimo para alienação

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

O bem foi avaliado em R$ 195.000,00 na data de 22/10/2025 (ID. e45acbd) e o preço mínimo para alienação será de 50% do valor de avaliação, como fixado pelo Juízo de origem no Id bdea897.

c) Intermediação das propostas

Apenas serão aceitas propostas apresentadas por meio de leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis credenciado(a) pelo TRT da 4ª Região.

Dentre os leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados (as) no TRT da 4ª Região, o(a) proponente poderá fazer livre escolha.

A lista dos(as) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados(as) no TRT da 4ª Região está disponível no endereço abaixo:

"https://www.trt4.jus.br/portais/trt4/alienacoes-judiciais"

d) Formalização das propostas

A proposta deverá conter a qualificação civil completa do(a) proponente, o preço, as condições de pagamento e, se for o caso, as garantias a serem apresentadas.

A proposta deverá ser acompanhada por documento de identificação do(a) proponente e declaração de que ele(a) não integra o rol de pessoas impedidas de apresentar propostas, conforme previsto no art. 41 do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

A proposta deverá ser enviada por leiloeiro(a) oficial ou corretor (a) de imóveis credenciado perante o TRT da 4ª Região exclusivamente por correspondência eletrônica para o endereço "*hastas@trt4.jus.br*", com o título/assunto "*Proposta de aquisição apresentada no Processo 0020812-16.2017.5.04.0104*", sob pena de ser desconsiderada.

A proposta somente poderá ser retirada ou modificada até às 23h59min do dia do término do período da alienação por iniciativa particular, mediante envio, por parte do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis credenciado(a) no TRT da 4ª Região que remeteu a proposta inicial, de correspondência eletrônica para o endereço acima, com o título/assunto "*Retirada/Modificação da Proposta de aquisição apresentada no Processo 0020812-16.2017.5.04.0104*", sob pena de ser desconsiderada.

Decorrido o término do período da alienação por iniciativa particular, a proposta feita obrigará o(a) proponente.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

e) Corretagem

O(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis que tiver apresentado a proposta vencedora terá direito à comissão de corretagem de 5% (cinco por cento) do seu valor total, a ser suportada pelo adquirente e não incluída no valor da proposta.

Despesas do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) de imóveis com publicidade, vistoria e exibição do bem incluem-se no valor da comissão de corretagem.

Não estão incluídas na corretagem despesas com remoção, guarda e conservação do bem penhorado.

f) Autorização para vistoria e exibição dos bens

Os(As) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados(as) no TRT da 4ª Região ficam autorizados(as) a vistoriar os bens móveis e imóveis e exibi-los aos(às) interessados(as), em dias e horários comerciais, mediante prévia combinação com os(as) depositários(as).

Ficam autorizados registros fotográficos e gravações de vídeo por parte dos(as) leiloeiros(as) e corretores(as) de imóveis credenciados no TRT da 4ª Região, para fins de divulgação dos bens levados à alienação por iniciativa particular.

É vedado aos depositários(as), proprietários(as) ou possuidores (as) dos bens criarem qualquer tipo de embaraço, obstáculo ou dificuldade à vistoria e exibição dos bens levados à alienação por iniciativa particular, sob pena de incorrerem em infração ao art. 77, inciso IV, do CPC, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

g) Condições da proposta

As propostas poderão ser feitas à vista ou a prazo.

As propostas a prazo somente serão válidas com a oferta de entrada de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta e de saldo em, no máximo, 30 (trinta) parcelas mensais, corrigidas pela variação positiva da SELIC, conforme previsto no art. 63, § 4º, do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

As propostas a prazo de bens que são levados a registro ficarão garantidas por alienação fiduciária do próprio bem, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

As propostas a prazo de bens que não são levados a registro somente serão válidas se acompanhadas de caução dada por hipoteca sobre outro bem imóvel livre e desembaraçado de propriedade do adquirente.

Quando houver concorrência entre propostas à vista de igual valor, será vencedora a apresentada em primeiro lugar.

Quando houver concorrência entre propostas a prazo de igual valor, será vencedora a apresentada com menor número de parcelas.

Quando houver concorrência entre propostas à vista e a prazo, será vencedora a proposta à vista.

Nos bens gravados por contrato de alienação fiduciária, o saldo devedor do contrato será considerado parte integrante da proposta.

h) Pagamento e comprovação

O(A) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora feita à vista será intimado para informar o(a) adquirente que deverá efetuar o depósito judicial do seu valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução.

O(A) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora feita a prazo será intimado para informar o(a) adquirente que deverá efetuar o depósito judicial de, ao menos, uma entrada de 25% do valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, em conta judicial vinculada ao processo, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da homologação da proposta pelo(a) Juiz(a) Auxiliar da Execução, bem como que deverá depositar as parcelas mensais vindouras na mesma conta judicial, as quais vencerão nos meses subsequentes, no mesmo dia do pagamento da entrada.

A guia de depósito judicial poderá ser emitida pelo(a) adquirente, com eventual auxílio do(a) leiloeiro(a) ou corretor(a) responsável pela intermediação da proposta vencedora, por meio dos sistemas SIF, da Caixa Econômica Federal, ou SISCONDJ, do Banco do Brasil, disponíveis no sítio eletrônico do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, no endereço “https://www.trt4.jus.br/portais/trt4/depositos-judiciais”.

Todos os pagamentos deverão ser sempre comprovados nos autos na data de sua efetivação, independentemente de intimação.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

Nas alienações à vista, o pagamento do valor total, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, também deverá ser informado a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) mediante o envio de correspondência eletrônica para o endereço "*hastas@trt4.jus.br*", com o título/assunto "*Pagamento de proposta apresentada no Processo 0020812-16.2017.5.04.0104*", acompanhada dos documentos correspondentes.

Nas alienações a prazo, o pagamento da entrada, acrescido da integralidade da comissão de corretagem, também deverá ser informado a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE) mediante o envio de correspondência eletrônica para o endereço "*hastas@trt4.jus.br*", com o título/assunto "*Pagamento de proposta apresentada no Processo 0020812-16.2017.5.04.0104*", acompanhada dos documentos correspondentes.

Nas alienações a prazo, os pagamentos das parcelas subsequentes à entrada não precisam ser informados a este Juízo Auxiliar da Execução (JAE), bastando a sua comprovação nos autos na data da efetivação, independentemente de intimação.

Nas alienações a prazo, o controle da pontualidade dos pagamentos das parcelas subsequentes à entrada, assim como a aplicação das penalidades previstas abaixo, caberá ao **Juízo de origem**, na forma do art. 53, § 4º, do Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

No caso de inadimplemento, caracterizado pelo atraso superior a sessenta dias de uma parcela, o adquirente perderá, em favor da execução, os valores pagos. Além disso, o exequente poderá pedir a resolução da alienação judicial ou promover, em face do adquirente, a execução do valor devido.

i) Dos direitos e deveres do adquirente

O(A) adquirente não poderá recusar o bem ou direito, alegar desconhecimento das regras definidas no Provimento Conjunto GP.GCR nº 05/2025 do TRT da 4ª Região ou no edital, pleitear redução no preço, ou alegar desconhecimento das condições e características dos bens, sob qualquer pretexto.

O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo ônus do(a) interessado(a) verificar a sua situação de posse, os seus ônus e encargos e as suas especificações.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

As fotografias que eventualmente ilustrarem a descrição do bem não refletirão necessariamente o seu estado atual de conservação.

É originária a aquisição de propriedade de bem alienado por iniciativa particular, não cabendo evicção.

j) Débitos e pendências sobre o bem adquirido

Eventuais débitos pendentes sobre o bem adquirido, inclusive obrigações de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o preço da alienação judicial (Tema nº 1.134 do STJ) e serão eventual e posteriormente quitados pelo **Juízo de origem** segundo a natureza dos créditos e a sua ordem de preferência legal.

São de responsabilidade do(a) adquirente as providências e despesas com:

I - retirada e transporte dos bens móveis do local onde se encontram;

II - impostos, taxas e contribuições de melhoria sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis do ano em curso, entendido este como o que recair na data da emissão da ordem de entrega ou da expedição de carta de alienação;

III - impostos, taxas e emolumentos sobre a transmissão de propriedade de bens móveis e imóveis, incluindo, mas não se limitando a vistorias, alvarás, certidões, escrituras, registros e laudêmios;

IV - quitação, junto ao credor fiduciário, das parcelas que compõem o saldo devedor do contrato de alienação fiduciária de bens móveis e imóveis.

Não são responsabilidade do(a) adquirente as despesas com:

I - impostos, taxas e contribuições de melhoria sobre a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis dos anos anteriores ao ano em curso, entendido este como o que recair na data da emissão da ordem de entrega ou da expedição de carta de alienação;

II - multas de trânsito sobre veículos cometidas antes da emissão de ordem de entrega;

III - encargos condominiais vencidos antes da expedição de carta de alienação;

PJe Documento assinado eletronicamente por ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO, em 04/11/2026, às 12:50:34 - 37444ad

IV - tarifas de gás encanado, energia elétrica, água e esgoto vencidas antes da expedição de carta de alienação;

V - hipotecas sobre os imóveis.

Na aquisição de bem imóvel locado, o(a) adquirente, poderá, querendo, denunciar o contrato, com o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação, devidamente averbada na matrícula.

O prazo para a denúncia se inicia na data do registro, presumindo-se, após ele, a concordância na manutenção da locação.

k) Intimações

Intimem-se as partes e, conforme o caso, os terceiros mencionados no art. 889 do CPC.

Envie-se cópia deste edital a todos os leiloeiros e corretores de imóveis credenciados no TRT da 4ª Região, dando-lhes ciência que estão convidados a atuar como intermediadores de propostas para a compra do bem acima descrito.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) e disponibilizado no *site* do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região (www.trt4.jus.br), no espaço destinado às Alienações Judiciais.

PORTO ALEGRE/RS, 04 de novembro de 2026.

ANTONIO CARLOS BORSA DOS SANTOS FILHO