



**Edital de Leilões Judiciais e de Intimação dos  
Executados e Terceiros Interessados e seus patronos, bem como Credor  
Fiduciário**  
**Juizado Especial Cível da Comarca de Esteio/RS.**

**A UDA ROBERTA DOEDERLEIN SCHWARTZ, MM. Juíza de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Esteio/RS,** na forma da lei, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos Judiciais nos termos do Novo Código de Processo Civil, Lei nº. 13.105/2015, do tipo Maior Lance e Oferta e de forma Exclusivamente Online (via Internet já aberto para lances prévios até a data do apreçoamento virtual) dos bens penhorados nos processos abaixo relacionados. Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/328RS do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual.

**Faz saber** aos interessados que, por este Juízo, processam-se os autos do **Processo Carta Precatória Cível nº 5007113-13.2023.8.21.0014/RS**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Dos Leilões:** Os lances serão captados por meio de internet junto à Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br).

- **1º Leilão => 29/01/2026 (Quinta-Feira) 17:00hs**
- **Valor da Avaliação R\$ 120.000,00**

Terá captação de lances desde a data de sua publicação, até o pregão de encerramento aprazado acima. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguirá, ininterruptamente, para o próximo evento formal.

- **2º Leilão => 29/01/2026 (Quinta-Feira) 17:15hs**
- **Valor Mínimo R\$ 60.000,00**

Com pregão de encerramento aprazado para 15 minutos após ao primeiro evento, que se estenderá até as últimas disputas, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima do Valor Mínimo, conforme Edital, com a batida do martelo pelo Leiloeiro Público.



**Termos da Venda:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais online através da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br).

**Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio ao Leilão Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br); O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apreçoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário Estadual (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter *"ad corpus"*, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens destes Leilões, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

**Débitos Incidentes sobre os Bens:** No caso de Bens Imóveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais Hipotecas, Penhoras e Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria uma vez que se sub-rogam sobre o respectivo Valor da Arrematação, ou seja, serão quitados com o produto da venda nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. No caso de Bens Móveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem. Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), Registro(s), ITBI(s), Imissão(ões) na(s) Posse(s) e demais providências serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos já estão atualizados até a data da publicação de abertura da



Venda Judicial. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aa(s) Lote(s)/Bem(ns) desta(s) Venda(s) Pública(s), por força da(s) arrematação(ões). Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua arrematação. Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, executido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante). Penhoras e Demais Ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados e cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

**Desocupação:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, por determinação judicial.

**Dos Pagamentos:** O valor garantidor é imediatamente exigido, é à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido legal e judicialmente em 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | [www.trileilos.com.br](http://www.trileilos.com.br) utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do arrematante/comprador. O pagamento da integralidade do valor do lance será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil); A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo por determinação judicial.

**Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue:  [contato@trileilos.com.br](mailto: contato@trileilos.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a



modalidade, o indexador de correção monetária (INPC/IBGE) e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

**Acordo ou Sustação por Remição da Execução:** No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada pelo juízo em 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

**Auto de Arrematação:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15).

#### **Descrição dos Bens em Leilão:**

**LOTE 01:** Direitos Creditórios de Apartamento 49,38m<sup>2</sup> - Condomínio Vitória Régia, Esteio/RS.

**Matrícula 22.301 (RGI Esteio/RS):** Apartamento 140, do Residencial Vitória Régia, sito nesta cidade, localizado no Bloco J, Pavimento Térreo, sendo o primeiro à esquerda de quem adentrar ao edifício pela entrada principal, composto de dois (2) dormitórios, banho, sala de estar e jantar, cozinha e área de serviço, com uma área real privativa de 39,05m<sup>2</sup>, área de uso comum de 10,333m<sup>2</sup>, área real total de 49,383m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002496 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, bem como no terreno.[...]

Demais Ônus constantes em Matrícula.

Processo Carta Precatória Cível Esteio 5007113-13.2023.8.21.0014/RS

Exequente: Diogo Luis Fiaminghi

Executado: Alberto Johann

Credor Fiduciário: Caixa Econômica Federal



Valor da Avaliação: R\$120.000,00\*\*

Local do Bem: R. Rio Grande, 2195, Apt. 140, Bl. J, Bairro Centro, Esteio/RS,  
CEP 93265-001, Brasil

📍 R. Rio Grande, 2195 - São Sebastiao

**Publicação:** Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público.

**Dúvidas e demais esclarecimentos**, contatar central de atendimento, prioritariamente, por **e-mail** contato@trileiloes.com.br, **Whatsapp: (48) 9.9690.9090** e **Whatsapp: (51) 9.8126.2502**

E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Esteio, 30 de Novembro de 2025.

Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)

Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul

**UDA ROBERTA DOEDERLEIN SCHWARTZ, MM.** Juíza de Direito do Juizado  
Especial Cível da Comarca de Esteio/RS

**Atenção e Aviso Legal:**

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.