

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Alvorada/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Talita Daiane Rosa Ribeiro** (CPF 007.559.390-42), bem como o titular de domínio **Fundo De Arrendamento Residencial – FAR** (03.190.167/0001-50) representado por **Caixa Econômica Federal – Caixa S/A** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Execução de Títulos Extrajudiciais** requerida por **Condomínio Residencial Altos da Figueira**. Processo nº **5018066-40.2021.8.21.0003**.

A Dra. **Mariana Machado Pacheco Ledur**, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caxias do Sul/RS, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **23/06/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **26/06/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **26/06/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **17/07/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCISRS sob nº 515, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 7% (sete por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já

autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constan débitos com o titular de domínio no valor de R\$ 66.661,48 atualizados até Junho/2024.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos possessórios sobre apartamento nº. 202, do Condomínio Residencial Altos da Figueira, sob nº. 30 da Rua Manoel da Nóbrega, localizado no bloco W, no 2º pavimento, de fundos a esquerda, com área real privativa de 43,50m², área real de uso comum de divisão proporcional de 14,3652m², perfazendo a área real global de 57,8652m², correspondendo a cada um a fração ideal equivalente a 0,001997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, este constituído no TERRENO com a área de quarenta e dois mil, duzentos e trinta e dois metros e sessenta e um decímetros quadrados

(42.232,61m²), formado pela Rodovia Frederico Dohl, Avenida Nossa Senhora Aparecida, Ruas números trinta e sete (37), trinta e oito (38), oito (8), terras do loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida, e de Paulo Cavalheiro Leite, no lugar denominado Cocão, neste município de Alvorada, RS, de frente a Rodovia Frederico Dohl, lado ímpar, ao Nordeste, mede dezesseis metros e setenta e quatro centímetros (16m74); nos fundos, ao Sudoeste, mede duzentos e cinquenta e dois metros e oitenta e nove centímetros (252m89), composta por três segmentos de reta, a saber: o primeiro, partindo da divisa Noroeste, em direção ao Sudeste, mede cento e trinta e nove metros e dez centímetros (139m10), o segundo, em direção ao Sudoeste, mede sessenta e três metros e setenta e sete centímetros (63m77), e o terceiro, em direção ao Sudeste, mede cinquenta metros e dois centímetros (50m02), dividindo-se com parte da mesma área de terras; por um lado, ao Sudeste, mede quatrocentos e trinta e quatro metros e um centímetro (434m01), composta por dez segmentos de reta, a saber: o primeiro, partindo da divisa Sudoeste, em direção ao Nordeste, mede dois metros e trinta e cinco centímetros (02m35), o segundo, mede vinte e dois metros e quarenta e sete centímetros (22m47), o terceiro, em direção ao Nordeste, mede sessenta e dois metros e noventa e seis centímetros (62m96), o quarto, em direção ao Nordeste, mede sessenta e dois metros e oito centímetros (62m08), o quinto, em direção ao Noroeste, mede sete metros e dez centímetros (07m10), o sexto, em direção ao Nordeste, mede cento e sessenta e três metros e vinte e seis centímetros (163m26), o sétimo, em direção ao Noroeste, mede vinte e dois metros e noventa e oito centímetros (22m98), o oitavo, em direção ao Nordeste, mede trinta e seis metros e quatro centímetros (36m04), o nono, em direção ao Noroeste, mede vinte metros e setenta e seis centímetros (20m76), e o décimo em direção ao Nordeste, mede trinta e quatro metros e um centímetro (34m01), dividindo-se respectivamente nos seis (6) primeiros segmentos, com terras de Paulo Cavalheiro Leite, e nos quatro (4) últimos seguimentos, com os terrenos cadastrados na Prefeitura Municipal como frações nº. 15, 14 e 13; pelo outro lado, ao Noroeste, mede trezentos e sessenta e oito metros e dez centímetros (368m10), composta por cinco segmentos de reta, a saber: o primeiro, partindo da divisa nordeste, em direção ao Sudoeste, mede trinta e quatro metros e noventa e quatro centímetros (34m94), onde se divide com o terreno cadastrado pela Prefeitura Municipal como fração nº. 9, o segundo, em direção ao Noroeste, mede cento e dois metros e vinte e um centímetros (102m21), onde se divide com os terrenos cadastrados na Prefeitura Municipal como frações de nº. 01 a 11, o terceiro, em direção ao Sudoeste, mede cento e quarenta e oito metros e setenta e cinco centímetros (148m75) e divide-se com terras do loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida, o quarto, em direção ao Sudoeste, mede quinze metros (15m00) e faz frente para a rua 37, o quinto, em direção ao Sudoeste, mede sessenta e sete metros e vinte centímetros (67m20) e divide-se com terras do loteamento Jardim Nossa Senhora Aparecida. Distante cento e vinte e seis metros e oitenta centímetros (126m80), da Avenida Nossa Senhora Aparecida cadastrado na Prefeitura Municipal como parte da fração nº. 12. Imóvel objeto da matrícula 74.294 do 1º ORI de Alvorada/RS.

Segundo auto de avaliação evento 46 o imóvel é composto de uma sala, uma cozinha, dois quartos e um banheiro, estando em bom estado de conservação. Está localizado à Rua Padre Manoel da Nóbrega, nº 30, Bloco W, apartamento nº 202, Jardim Aparecida, Alvorada/RS.

Ônus da Matrícula – Nada consta.

Avaliação do bem – (fevereiro/2023) – R\$ 110.000,00.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada, o titular de domínio, por meio de seu representante e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Alvorada, 17 de abril de 2026.

Mariana Machado Pacheco Ledur
Juíza de Direito