



EDITAL DE LEILÃO

Pelo presente edital se faz saber que, por determinação judicial do (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Alvorada/RS, será levado à hasta pública o bem penhorado nos autos, cujas partes são: RESIDENCIAL ALTOS DA FIGUEIRA x SONIA SOARES CAVALHEIRO; TERCEIRO INTERESSADO: FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, REPRESENTADO PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, **processo nº 5007225-20.2020.8.21.0003.**

1º LEILÃO: 26/05/2026 – HORÁRIO DE INÍCIO: 11h00min

2º LEILÃO: 11/06/2026 – HORÁRIO DE INÍCIO: 11h00min

LOCAL: O leilão será realizado de forma HÍBRIDA, ou seja, ELETRONICAMENTE, através do site www.rauppleiloes.com.br, bem como PRESENCIALMENTE, na sede deste Leiloeiro, sito a Rua Otávio Schemes, n.º 3745, Bairro Passo do Hilário, Gravataí/RS.

Os interessados em participar da hasta pública, na forma eletrônica, deverão se cadastrar no site do leiloeiro: www.rauppleiloes.com.br, no prazo de até 01 (um) dia útil antes da data do leilão aprazado, possibilitando que o sistema libere, em tempo hábil, a senha de acesso do usuário, sob pena do cadastro ficar prejudicado, deste modo, podendo inviabilizar a sua participação na hasta pública.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO:

APARTAMENTO n.º. 302, do Condomínio Residencial Altos da Figueira, sob n.º 30 da Rua Manoel da Nóbrega, localizado no bloco J, no 3º 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



www.rauppleiloes.com.br | E-mail: rauppleiloes@gmail.com



(51) 3431-0404 | (51) 3423-3333 | (51) 99666-6585



Rua Otávio Schemes, n.º 3745, Bairro Passo do Hilário, Gravataí, RS. | CEP 94155-000.

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 seguimentos 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. 11, 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 com parte da fração nº 12. Tudo conforme a matrícula nº 74.058 do Registro de Imóveis de Alvorada/RS.





AValiação: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais)

LANCE MÍNIMO: Para fins de arrematação, o lance mínimo deverá ser igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, na forma do artigo 891, parágrafo único, do CPC.

ÔNUS: Os débitos incidentes sobre os bens, inclusive aqueles de natureza propter rem, sub-rogam-se no preço da arrematação, observada a ordem de preferência dos credores. Dessa forma a venda será realizada **LIVRE DE QUAISQUER ÔNUS** ao arrematante, inclusive quanto a débitos condominiais, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN e do art. 908, §1º, do CPC, sendo ônus do comprador solicitar a desvinculação de eventuais débitos junto aos órgãos competentes.

Conforme consta na matrícula imobiliária juntada aos autos, sobre o bem encontra-se registrada alienação fiduciária em favor do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, representado pela Caixa Econômica Federal – CEF. Por outro lado, foi informado pela instituição financeira no Evento 151, o imóvel teve a obrigação contratual quitada mediante benefício concedido nos termos da Portaria MCID nº 1.248/2023, no âmbito de programa habitacional do Governo Federal. Eventuais interessados deverão atentar para as condições jurídicas do bem, especialmente quanto à eventual necessidade de regularização perante o agente financeiro e/ou órgãos competente.

Nos termos do art. 320-G do Provimento nº 149/2023 do CNJ, com a redação dada pelo Provimento nº 188/2024, as restrições e gravames eventualmente existentes na matrícula do imóvel (tais como hipotecas, penhoras, indisponibilidades, entre outros) serão cancelados por determinação do Juízo da Arrematação. Os **EMOLUMENTOS** cartorários decorrentes do registro da Carta de Arrematação, bem como dos atos de cancelamento das referidas restrições, correrão por conta exclusiva do arrematante, salvo disposição judicial em sentido diverso.

A alienação ocorrerá na modalidade ad corpus, de modo que o bem será vendido no estado físico em que se encontra, não sendo admitidas reclamações após a arrematação por divergências nas medidas ou metragens descritas no edital. Para a imissão na posse e a transferência da propriedade, o arrematante deverá aguardar a regular tramitação do processo judicial.

Para o caso de desistência da arrematação, descumprimento de qualquer dos pagamentos mencionados ou prática de qualquer ato que prejudique o leilão, além de ser declarado inidôneo para participar de outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro, criminalmente estará o descumpridor, sujeito ao Artigo 335 do





Código Penal, servindo a ata do leilão como documento hábil para encaminhamento à autoridade policial competente para apuração do cometimento dos crimes e devidas providências. Além disto, perderá o autor os valores já depositados (parte da arrematação e/ou comissão), assim como estará sujeito à multa a ser aplicada pelo Juízo, nos termos da legislação vigente.

FORMA DE PAGAMENTO: À vista ou em prestações.

PRAZO DE PAGAMENTO: O pagamento, do lance integral ou da entrada, deverá ocorrer de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou eletrônico, no Banco Banrisul S/A, na forma do artigo 892 do CPC.

VENDA COM O PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:

Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

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, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, ressalvando que a apresentação da proposta prevista não suspende o leilão, na forma do artigo 895 do CPC e seguintes. Ainda registra que, no caso de arrematação com o pagamento parcelado, fica ao encargo do arrematante a retirada das guias de depósito judicial junto ao Cartório, ou, se for o caso, a solicitação das mesmas junto ao leiloeiro.

CORREÇÃO MONETÁRIA: Em caso de arrematação com pagamento parcelado, as parcelas serão corrigidas monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em conformidade com a legislação vigente.

ORDEM DO LEILÃO: O leilão será aberto no dia e horário designado, tomando-se como lance inicial o maior valor ofertado previamente, independentemente da modalidade de pagamento proposta (À VISTA OU PARCELADA).

Iniciado o pregão, observar-se-á a preferência legal pela proposta À VISTA, situação na qual a disputa ocorrerá apenas nesta modalidade de pagamento. Não havendo interessado na aquisição À VISTA, o leilão prosseguirá com a recepção de lances em PRESTAÇÕES, nos termos e condições estabelecidos neste edital e na legislação aplicável.





A qualquer tempo durante a disputa na modalidade PARCELADA, será admitida a apresentação de lance para pagamento À VISTA, desde que em valor igual ou superior ao maior lance então vigente. Nesta hipótese, restará suspensa a apresentação de novos lances PARCELADOS, passando a disputa a ocorrer exclusivamente na modalidade de pagamento À VISTA, em observância à preferência legal desta forma de quitação.

INTIMAÇÃO: Ficam intimadas as partes através do presente edital, na forma do parágrafo único do artigo 889 do CPC.

COMISSÃO DE LEILÃO: paga em até 24h do leilão, integralmente pelo arrematante sobre o valor arrematado ou, em caso de adjudicação, pelo adjudicante, na base de 7%.

MAIORES INFORMAÇÕES COM O LEILOEIRO OFICIAL:

Naio de Freitas Raupp – J,UCISRS 147/98

Telefones: (51) 3431.04.04 – 3423.33.33 – 99666-6585

E-mail: rauppleiloes@gmail.com

