



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

PODER JUDICIÁRIO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CANOAS
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, se faz saber a todos, que será levado a leilão o bem penhorado nos autos do processo nº **5002401-81.2012.8.21.0008/RS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é exequente **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A - BANRISUL (92.702.067/0001-96)** e executado **ROSANE CONCEICAO DE OLIVEIRA GARCIA (447.544.420-91); ROGERIO GUIMARAES GARCIA (877.569.510-34)**, na seguinte forma:

MODALIDADE ELETRÔNICA:

PRIMEIRO LEILÃO: 30/07/2026 às 13:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, exceto pelo preço inferior do valor da avaliação. Não sendo verificados lances, será realizado segunda data de leilão.
SEGUNDO LEILÃO: 31/07/2026 às 13:00 horas, ainda pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, 50% do valor da avaliação ou conforme determinado no processo, também em observância nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Tanto no primeiro, quanto o segundo leilão, os lotes serão encerrados de modo escalonado, conforme andamento do leilão.

LOCAL: O leilão será realizado através do site www.regionalleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS

Lote 015: a) APARTAMENTO Nº 301, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL GENOVA, sito na rua Lageado nº 1.486, localizado no terceiro pavimento, possuindo a área privativa de (85,42m²), área privativa de construção de (83,88m²), área de uso comum de (7,63m²), área total de (93,05m²), área total de construções de (91,51m²), fração ideal no terreno de (25,67m²) e nas coisas de uso comum a fração ideal de 0,059532. O referido Edifício acha-se edificado sobre um terreno na zona urbana da cidade de Canoas, constituído de parte do lote urbano nº 01, da quadra 58, na Vila Niteroi, localizado no quarteirão formado pelas ruas: Lageado, Garibaldi, Julio de Castilhos e Tamoio, possuindo a área superficial de (431,20m²), confrontando: ao sul, onde faz frente, na extensão de (9,80m) no alinhamento da rua Garibaldi ao norte, onde faz fundo, na extensão de (9,80m) com terras que são ou foram da Empresa Territorial Niteroi Ltda., por um lado, ao leste, na extensão de (44m) de frente ao fundo, com terras que são ou foram da Empresa Territorial Niteroi Ltda, e pelo outro lado, ao oeste, na extensão de (44m) de frente ao fundo, com a aruá Lageado, com a qual também faz frente e forma esquina, tudo conforme matrícula 43.861 do Registro de Imóveis de Canoas/RS, avaliado em R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais); e, **b) GARAGEM Nº 02**, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL GENOVA, sito na rua Lageado nº 1.486, localizada no pavimento térreo, possuindo a área privativa de (31,29m²), área comum de (2,85m²), área total de construção de (34,14m²), fração no terreno de (9,57m²), e fração ideal de 0,022207. O referido Edifício acha-se edificado sobre um terreno na zona urbana da cidade de Canoas,



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

constituído de parte do lote urbano nº 01, da quadra 58, na Vila Niteroi, localizado no quarteirão formado pelas ruas: Lageado, Garibaldi, Julio de Castilhos e Tamoio, possuindo a área superficial de (431,20m²), confrontando ao sul, onde faz frente, na extensão de (9,80m) no alinhamento da rua Garibaldi, ao norte, onde faz fundo, na extensão de (9,80m) com terras que são ou foram da Empresa Territorial Niteroi Ltda, por um lado, ao leste, na extensão de (44m) de frente ao fundo, com terras que são ou foram da Empresa Territorial Niteroi Ltda, e pelo outro lado, a oeste, na extensão de (44m) de frente ao fundo, com a rua Lageado, com a qual também faz frente e forma esquina, tudo conforme matrícula 43.845 do Registro de Imóveis de Canoas/RS, avaliado em R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais)

ONUS MATRICULA 43.861: R.4 HIPOTECA em favor de BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A; R.5 – PENHORA em favor CONDOMINIO RESIDENCIAL GENOVA processo 008/1.08.0010202-7; R.6 – PENHORA em favor de BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A processo 008/1.12.0023767-1

ONUS MATRICULA 43.845: R.4 HIPOTECA em favor de BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A; R.5 – PENHORA em favor de BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A processo 008/1.12.0023767-1

Valor Avaliação: R\$ 414.000,00 (Quatrocentos e quatorze mil reais).

Valor Mínimo de Venda (50%): R\$ 207.000,00 (Duzentos e sete mil reais).

Local dos Bens: Conforme descrição das matrículas

DOS LANCES E FORMAS DE PAGAMENTO:

Os lances serão oferecidos via INTERNET, através do site www.regionalleiloes.com.br, mediante cadastro prévio, sendo que apenas serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato de sua emissão pelo participante, assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, depende de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro e o Judiciário, não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado, com pelo menos 25% do valor do lance à vista, e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) vezes, sendo prestações mensais e sucessivas. Ao valor da parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial do próprio bem. No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando o bem a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante.



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

Lances a vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

INTIMAÇÃO:

Os devedores e conjugues, coproprietários de bem indivisível do qual tenha sido penhorado fração ideal, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre o bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre o bem com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre o direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, condômino e demais credores e ocupantes do imóvel, se houver; caso não sejam encontrados para coentificação, ficam desde já, cientificados por meio deste edital ou por qualquer meio idôneo acerca dos leilões aprazados, em conformidade com os incisos e parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil.

DESPESAS ARREMATACÃO:

As despesas de arrematação ocorrem por conta do arrematante. Comissões em 06 % (seis por cento) para bens imóveis e 10% (dez por cento) para os bens móveis, sobre o maior lance ofertado pelo bem, ou conforme designado em cada processo. Cientes, também, que no ato da adjudicação, ou remição ou acordo entre as partes, serão cobrados os serviços do Leiloeiro na proporção de 2,0% (dois por cento) sobre o valor da avaliação ou conforme designado nos autos.

DEMAIS DISPOSIÇÕES:

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado em verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, conforme estabelece o artigo 130 do CTN e nos artigos 1.499 do Código Civil, artigos 903, § 5º, I e artigo 908, §1º, ambos do Código de Processo Civil, e artigo 141-II da Lei 11.101/05.

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do conjugue alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Em caso de arrematação, deverá ser resguardado ao coproprietário(a)/meeiro(a), sua cota-parte sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. Sobre a parte do coproprietário(a)/meeiro(a) não incide desconto.

Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão cadastrar-se através do site www.regionalleiloes.com.br, com antecedência mínima de 48 horas, observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

sistema, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando o Poder Judiciário e o Leiloeiro desde já, isentos de qualquer responsabilidade. A publicidade dos atos dar-se-á através da publicação da íntegra do presente edital na página oficial do Leiloeiro (www.regionalleiloes.com.br), nos moldes do art. 887, §2º do CPC e afixação do mesmo nos locais de costume.

Juiz(a)

Alessandro Fahrion
Leiloeiro Oficial-Matr. 370