



EDITAL PRAÇA/LEILÃO

CATIELE BORGES LEFFA, leiloeira pública, devidamente nomeada nas Juntas Comerciais dos Estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina, sob os nºs 297 e 492, respectivamente, autorizada pela **EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO DA CANOA-RS**, vem, através deste, informar que levará a leilão, na forma da lei, os bens penhorados no processo abaixo relacionado, nos dias, local e horas a seguir descritos:

Processo nº. 5000135-42.2014.8.21.0141/RS

Reclamante: CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES RIVIEIRA

Reclamados: SIPAR – SOCIEDADE DE INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A

DESCRIÇÃO DO BEM: - UNIDADE CONDOMINIAL LOTE 06 (SEIS) – UM TERRENO URBANO, situado no **CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES DENOMINADO RIVIERA 2**, localizado na Avenida Diamante, nº 1173, na Praia Rainha do Mar, neste Município de Xangri-lá/RS, **constituído do lote 06 (seis), da quadra 07 (sete)**, tendo as seguintes medidas: medindo 12,00 (Doze metros) de largura na frente e 12,15 (doze metros e quinze centímetros) de largura nos fundos, por 30,00m (trinta metros) de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, e com as seguintes: ao Norte, com o lote 05 (cinco) ao Sul, com o lote 07 (sete); a Leste, com a área condominial 06 (seis); e, a Oeste, com a via de circulação 04 (quatro), onde faz frente; tendo a área real privativa de 362,26m² (trezentos e sessenta e dois metros e vinte seis decímetros quadrados), área real de uso comum de 544,43m² (quinhentos e quarenta e quatro metros e quarenta e três decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 906,69m² (novecentos e seis metros e sessenta e nove decímetros quadrados), participando nas coisas de uso comum com o coeficiente de proporcionalidade de 0,003155; distando 60,00 (sessenta metros) da esquina com área condominial 06 (seis), localizando-se no quarteirão formado pela circulação 04 (quatro) e áreas condominiais 06 (seis) e 24 (Vinte e quatro). Conforme matrícula de nº 11.388 do Registro de Imóveis de Xangrilá-RS.

PRIMEIRO LEILÃO DIA 10 DE SETEMBRO DE 2025, ÀS 14 HORAS: R\$ 350.000,00 (Trezentos e Cinquenta Mil Reais) não havendo licitantes;

SEGUNDO LEILÃO DIA 24 DE SETEMBRO DE 2025, ÀS 14 HORAS: LANCES A PARTIR DE R\$ 245.000,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

LOCAL: LEILÃO EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO PELO SITE DA LEILOEIRA WWW.LEFFALEILOES.COM.BR

INTIMAÇÃO PÚBLICA: SIPAR – SOCIEDADE DE INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S.A e CONSTRUTORA E INCORPORADORA CASA DA PRAIA LTDA.

DÍVIDA DE CONDOMÍNIO: R\$ 434.125,07 (Quatrocentos e trinta e quatro Mil e cento e vinte e cinco Reais e sete centavos); Mediante este edital, dá-se publicidade que as dívidas de condomínio pretéritas, presentes e futuras poderão ser demandadas em desfavor do arrematante.



ÔNUS: Av.1/11.388 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, 1ª Vara Cível de Capão da Canoa/RS, processo nº 5003673-50.2022.8.21.0141/RS; Av.3/11.388 – PENHORA – 3ª Vara Cível de Capão da Canoa/RS, processo nº 5000135-42.2014.8.21.0141/RS; Av.4/11.388 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO – 1ª Vara Cível da Capão da Canoa/RS, processo nº 5003673-50.2022.8.21.0141/RS; Av.6/11.388 – PENHORA – 3ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS, processo nº 5000135-42.2014.8.21.0141/RS; AV.7/11.388 – PENHORA – Processo nº 5003673-50.2022.8.21.0141, da Primeira Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS.

OBSERVAÇÃO: É DEVER DE TODO ARREMATANTE VISTORAR AS CONDIÇÕES E LOCALIZAÇÃO DOS BENS ANTES DA COMPRA. As imagens disponíveis no site, são no sentido de auxiliar a localização dos bens, contudo, A Leffa Leilões, a leiloeira pública, não tem condições de se responsabilizar pela exatidão da localização dos imóveis, tão pouco pelas condições específicas do bem, se ocupado ou não, se há construção ou não, bem como, se está em área de preservação ambiental. Para confecção dos editais é tomado como base as informações contidas no processo judicial e matrícula atualizada do imóvel.

Leilão On-line: os interessados em participar do leilão, deverão realizar prévio cadastro junto ao sistema de leilões da leiloeira, sob o domínio www.leffaleiloes.com.br, com antecedência mínima de 24 horas antes da data marcada para o leilão, obedecendo as regras e fornecendo os documentos ali exigidos, não podendo posteriormente reclamar qualquer tipo de desconhecimento. Os interessados poderão dar lance a partir do momento que o bem está disponível no portal da leiloeira, sendo que o encerramento do leilão será realizado no dia e horário marcado para a realização do leilão eletrônico, sendo no ato repassado aos participantes a concorrência final dos lances, até a declaração de vendido pela leiloeira, pela oferta mais alta. Os LANCES ELETRÔNICOS SERÃO COMPUTADOS NO ATO DA CAPTAÇÃO PELO PROVEDOR DO SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÕES E NÃO NO ATO DA EMISSÃO DO LANCE PELO ARREMATANTE. Isto se deve ao fato de que diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, os quais dependem de uma série de fatores alheios ao controle do provedor, a leiloeira e os comitentes vendedores (poder judiciário) não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam capturados pelo sistema antes da declaração de vendido. Em caso de dúvida, prevalecerá o relatório emitido pelo sistema, progressão dos lances, o qual está disponível no site, em tempo real, de forma pública a todos os participantes. Entre a segunda e a terceira batida do martelo (terceira batida equivale a vendido) será aberto cronômetro de um minuto e trinta segundos, a fim de dar chance aos demais participantes cobrirem o lance do último lançador. Sobrevindo lance, zera-se o cronômetro e assim sucessivamente até que permaneça por um minuto e trinta segundos sem receber lances, ocasião em que, encerra-se o pregão mediante a oferta mais alta. Todo lance gera compromisso, o não pagamento do valor da arrematação e da comissão da leiloeira está sujeito às penas previstas no art. 335, do Código Penal e aplicação de multa pelo Juiz da Execução, ficando o penúltimo lançador responsável pelo pagamento no limite de sua oferta, no próximo dia útil subsequente a falta de pagamento do último lançador e assim sucessivamente. A finalização da compra ocorrerá até 24h após o termino do leilão, ocasião em que, serão encaminhados ao arrematante via e-mail, todas as orientações necessárias, inclusive os meios de pagamento, para a concretização da compra.

Leilões Judiciais: Declara o participante de leilões judiciais, estar ciente que, as arrematações estão sujeitas a homologação e expedição da carta de arrematação pelo juiz(a) da ação. Bem como, declara estar ciente que, referido procedimento pende do esgotamento dos devidos prazos processuais.

As imagens e localização dos bens imóveis e móveis, disponíveis no sistema de leilão, são no sentido de auxiliar o comprador, contudo, a leiloeira nem o comitente vendedor (poder judiciário), responsabilizam-se pela fidedignidade das imagens e localização, sendo dever do arrematante vistoriar e certificar-se das condições

do bem antes da compra, uma vez que, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não cabendo desistência depois da arrematação sob tais alegações.

Formas e Condições de Pagamento: Os bens serão vendidos pela melhor oferta, desde que não caracterize preço vil (art.891, CPC). Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, independente da condição de pagamento. Em caso de ofertas iguais (mesmo valor), distinguindo-se pelo pagamento à vista ou parcelado, prevalecerá sempre a proposta à vista. Pagamento à vista: Considera-se à vista, o pagamento da integralidade do valor da arrematação e da comissão da leiloeira no prazo máximo de 24h, ou primeiro dia útil, após o recebimento do e-mail com as orientações de pagamento emitido pela leiloeira, salvo quando, por questões impeditivas de ordem formal/ou caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovadas junto a leiloeira, impeçam o pagamento à vista no prazo antes mencionado, este poderá ser prorrogado por mais 48h ou dois dias úteis subsequente ao recebimento do e-mail. Pagamento Parcelado: O licitante poderá optar pela compra parcelada, ofertando 25% de entrada e mais 30 parcelas, art. 895 e incisos do CPC, (as quais obedecerão ao critério de valor mínimo aceitável, não podendo ser irrisória), devidamente corrigidas pelo índice habitualmente usado pelo poder judiciário ao qual a venda está submetida.

Ônus: Existindo quaisquer ônus relativos à IPVA, IPTU, multas incidentes sobre o bem, considero aplicável o art. 130, parágrafo único do CTN, ou seja, os tributos, taxas e demais despesas sub-rogam-se no preço, devendo, estes credores, concorrer com os demais credores existentes nos autos.

Venda Direta: Caso não haja licitantes no ato do leilão, a leiloeira, por força judicial, está autorizada a proceder na Venda Direta, inclusive de forma parcelada, nos termos da Consolidação de Provimientos da Corregedoria do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região.

Da leiloeira: Após publicado o edital no sistema de leilão e antes do leilão, havendo a suspensão ou extinção da execução em virtude de acordo, pagamento, ou qualquer outra razão motivada pelas partes, será devido a leiloeira as despesas de preparo, organização e realização do leilão, bem como, comissão de 3% sobre a avaliação. Pelas mesmas razões restar suspensa a execução, após a realização do leilão, com a obtenção de resultado positivo, será devido o valor de comissão de 5% sobre o valor da arrematação, ou conforme arbitrado pelo juízo, a serem satisfeitas pelo executado. A comissão da leiloeira é de 5% sobre o valor da arrematação. Se a venda for anulada por culpa do arrematante, ou em caso de desistência sem motivação prevista em lei, não haverá devolução dos valores referentes a comissão e poderá o desistente sofrer pena de multa por parte do Juízo da Execução

Intimações: ficam intimadas as partes, procuradores, herdeiros e credores, bem como eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, coproprietários, cônjuges/companheiros e terceiros interessados na forma da lei. Através do presente edital, ficam intimados aqueles que se encontram em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados pelo senhor(a) oficial (a) de justiça, suprimindo, assim, a exigência contida no art.889, parágrafo único, do CPC.

Do Sistema de Leilão: O portal Leffa Leilões Gestão de Ativos não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas no uso dos equipamentos eletrônicos ou falhas no sistema de internet, uma vez que a operação pelo sistema poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora de seu controle, como queda de sinal. A fim de garantir total publicidade e transparência nos atos do leilão, o mesmo será transmitido ao vivo pelo site, podendo ser assistido por qualquer pessoa, mediante prévio cadastro, com transmissão de imagens e sons, posteriormente podendo servir como meio de prova.

A participação do certame de venda, o arrematante concorda com todos os termos do presente edital. A fim de dar publicidade, bem como levar ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado no site da leiloeira: www.leffaleiloes.com.br, bem como na forma da lei e afixado no local de costume. Maiores informações, pelo fone: (51) 98402.4233 ou (51) 99552.1792 – Rua Bento Gonçalves, nº 165, sala 602, Ed. Pinho Executive, Centro, Torres/RS. Capão da Canoa/RS, 10 de junho de 2025.



DRA ADRIA JOSIANE MULLER GONÇALVES ATZ
JUÍZA DE DIREITO

CATIELE BORGES LEFFA
LEILOEIRA PÚBLICA