



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 Gravataí/RS, será levado à hasta pública o bem penhorado nos autos, cujas partes são: CONDOMINIO RESIDENCIAL SÃO JOÃO x DIEGO CAVALHEIRO DE SOUZA, **processo nº 5002923-82.2015.8.21.0015**.

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:

A FRAÇÃO IDEAL DE 0,007812500000, terreno urbano, sem benfeitorias, com a área superficial de 15.368,85m², situado nos fundos da VILA BOM FIM, neste município, medindo 117,10m de frente à estrada São João, lado par, nos fundos com a largura de 132,80m, entesta com terras que são ou foram de Nelson Almeida Rodrigues e sua esposa, por um lado na extensão de 123,00m da frente ao fundo, divide-se com propriedade de Vera Lucia Belloli Beltrão e pelo outro lado na extensão de 124,00m divide-se em parte com terras do condomínio de Heitor Baptista Wilkens e outros e em parte com a rua "I" do loteamento Vila Rica. Distante 318,40m do marco 11. Quarteirão: estradas São João, São Marcos, terras que são ou foram de Heitor Baptista Wilkens e outros e terras de Nelson Almeida Rodrigues e sua esposa e rua "I" do loteamento Vila Rica. Dita fração ideal corresponderá **A CASA 12 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO JOÃO**, a ser construída nos termos da incorporação objeto do R.8 da matrícula nº 45.487.



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.



AV.6/77.511 – a casa 12 mencionada na matrícula foi concluída e o condomínio recebeu o n.º 1.540 da estrada São João, com as seguintes características: situada na quadra “A”, com frente ao sul para o acesso “G”, a décima segunda a contar da esquina do acesso “C”. Terreno de uso privativo: medindo 5,10m de frente onde entesta ao sul com o acesso “G” e 5,11m nos fundos ao norte onde faz divisa com terras que são ou foram de Vera Lucia Belloli Beltrão e tendo 15,29m a oeste onde faz divisa com o terreno da casa 11 e medindo 15,04m a Leste, onde faz divisa com o terreno da casa 13. Edificação: frente afastada 5,20m da testada do terreno do acesso “G”, e tendo ao fundo um pátio de 17,926m². Áreas: real privativa de 77,341m², real de uso comum de 53,7363m² e total real de 131,0773m².

Tudo conforme a **matrícula n.º 77.511** do Registro de Imóveis de Gravataí/RS.

AVALIAÇÃO: R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

LANCE MÍNIMO: Para fins de arrematação, no **PRIMEIRO LEILÃO** o lance mínimo deverá ser igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor de avaliação. No **SEGUNDO LEILÃO**, o lance mínimo deverá ser igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

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.

Imóvel com a consolidação da propriedade gravada em favor da Caixa Econômica Federal. De acordo com o despacho proferido, EVENTO 91, item 2, a penhora sobre a unidade imobiliária que deu origem ao débito é plenamente válida. As dívidas condominiais possuem natureza *propter rem*, ou seja, aderem à coisa e a acompanham, independentemente de quem seja o proprietário. Assim, o próprio imóvel garante o pagamento da dívida. A existência de alienação fiduciária em favor da CEF não impede a constrição judicial para a satisfação do crédito do condomínio, que possui preferência, inclusive, sobre o crédito do credor fiduciário.

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:

I - no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - no 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, 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 10%.

MAIORES INFORMAÇÕES COM O LEILOEIRO OFICIAL:

Naio de Freitas Raupp – JUCISRS 147/98

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

E-mail: rauppleiloes@gmail.com



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.