



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 2ª Vara Cível e Juizado da Infância e Juventude da Comarca de Gravataí/RS, será levado à hasta pública o bem penhorado nos autos, cujas partes são: CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO GRAVATAÍ x LUCAS SANTOS DE JESUS E DAIANE CRISTINA OLIVEIRA FELIX - TERCEIRO INTERESSADO: BANCO DO BRASIL S/A, **processo nº 5000018-31.2020.8.21.0015.**

1º LEILÃO: 16/07/2026 – HORÁRIO DE INÍCIO: 11h00min

2º LEILÃO: 30/07/2026 – 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:

(01) Um apartamento 202, do bloco 02, do Condomínio Residencial Porto Gravataí, sob nº 3.520 da avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, de frente, o primeiro da direita para a esquerda de quem olhar da entrada do referido bloco, constituído de sala de estar/jantar, circulação, dois quartos, um banho social, cozinha e área de serviço, com área real total de 63,0718m², sendo 43,01m² de área real privativa coberta, 11.52m² relativa a vaga de estacionamento descoberta nº 12 e 8.5418m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002423555 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no respectivo terreno, com a área superficial de 17.854,50m², situado nesta cidade, medindo ao Norte 70,03m de frente à Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, nos fundos ao Sul entesta com terras da COHAB, medindo 91,18m em três segmentos, o primeiro no sentido Leste-Oeste com 59,14m, o segundo no sentido



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.



Norte-sul com 11,67m e o terceiro no sentido Leste-Oeste com 20,37m, dividindo-se por um lado ao oeste na extensão de 237,82m, com terras que são ou foram de Américo Rossi Sanco e terras da Vila São Jerônimo e pelo outro lado ao Leste divide-se com terras da COHAB na extensão de 240,16m em três segmentos, o primeiro no sentido Norte-Sul com 45,18m, o segundo no sentido Oeste-Leste com 12,90m e o terceiro no sentido Norte-sul com 182,08m. Distante 21,00m da esquina com a rua Jerônimo Timóteo da Fonseca. Quarteirão: Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira, ruas Ana Rech, Jerônimo Timóteo da Fonseca e Cabriúva. Tudo conforme a **matrícula nº 111.747**, Fls. nº 01, do Livro nº 02, do Registro de Imóveis da comarca de Gravataí/RS.

AValiação: R\$ 160.000,00 (cento e sessenta 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.

De acordo com o despacho proferido no EVENTO 223, admite-se a penhora integral do imóvel, não obstante a existência de gravame de alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A. Tal medida se justifica em razão da natureza *propter rem* da dívida condominial, a qual adere ao próprio bem, de modo que o imóvel gerador do débito responde integralmente pela obrigação. Ressalte-se, ainda, que o crédito condominial possui caráter preferencial, razão pela qual se admite a constrição judicial do bem, ainda que gravado com alienação fiduciária. Consta que sobre o imóvel incide alienação fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A, cuja dívida, atualizada até 31/03/2026, perfaz o montante de R\$ 405.003,04 (quatrocentos e cinco mil, três reais e quatro centavos), conforme indicado no EVENTO 235 OUT2.

Outrossim, conforme consignado no referido despacho, o crédito do credor fiduciário será satisfeito com o produto da arrematação, após a quitação do





crédito do exequente, das custas processuais e da comissão do leiloeiro, caso o valor obtido na alienação judicial seja suficiente.

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.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Aquele que possuir algum direito de preferência na aquisição do (s) lotes (s) apregoado (s) e quiser exercer tal privilégio, deverá, em até 24h do leilão, cadastra-se no site www.rauppleiloes.com.br, mediante o envio da documentação necessária, e contatar a equipe do Leiloeiro, também previamente à licitação. Quando do contato, deverá o interessado informar sobre qual bem incide o seu direito.

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%.





RAUPP LEILÕES

NAIO DE FREITAS RAUPP | LEILOEIRO OFICIAL | JUCISRS 147/98

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.