



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

PODER JUDICIÁRIO
VARA REGIONAL DE SAÚDE COMPLEMENTAR COMARCA DE PORTO ALEGRE
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 **5175591-57.2022.8.21.0001/RS – CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**, em que é exequente **MARA DE FATIMA COIMBRA PAZ (357.394.100-10)** e executado **CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA (12.470.546/0001-95)**, na seguinte forma:

MODALIDADE ELETRÔNICA:

PRIMEIRO LEILÃO: 26/11/2026 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: 27/11/2026 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 009: APARTAMENTO 411, a ser construído, do Edifício Residencial e Comercial, denominado “CONDOMINIO LIKE OPEN CONCEPT”, localizado no quarto pavimento, de frente, o terceiro contado da esquerda para a direita de quem se postar de frente para o Edifício pela Rua Capitão Pedro Werlang, com área real privativa de 52,13m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 20,97m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,50m², área real total de 73,60m² e a fração ideal de 0,005579 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO assim se descreve: Situado no bairro Partenon, quarteirão formado pela Avenida Bento Gonçalves, Rua Capitão Pedro Werlang, Rua Padre Tedesco, Rua Professor Guerreiro Lima, Avenida Ipiranga e Avenida Antônio de Carvalho, a saber: TERRENO com área superficial de 3.179,28m², que faz frente, ao SUL por dois segmentos: o primeiro no alinhamento da Rua Capitão Pedro Werlang, numa extensão de 76,79m e o segundo no alinhamento da Avenida Bento Gonçalves, numa extensão de 23,50m; a divisa LESTE é composta por dois segmentos que percorrem o alinhamento da Avenida Antônio de Carvalho: o primeiro em linha curva numa extensão de 19,89m e o segundo em linha reta, numa extensão de 6,23m; a divisa OESTE é composta por três segmentos: o primeiro partindo do alinhamento da Rua Capitão Pedro Werlang, segue no sentido oeste-leste, numa extensão de 23,22m, confrontando na extensão de 23,00m com o Lote nº 10 da Quadra 08 e na extensão de 0,22m com imóvel nº 1110 da Rua Capitão Pedro Werlang, pertencente a Maria Rissetti Toffanello e José Afonso Toffanello; o segundo segue no sentido sudoeste-nordeste numa extensão de 4,23m; e, o



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

terceiro segue no sentido noroeste sudeste, numa extensão de 1,82m, ambos os segmentos confrontando com imóvel nº 1110 da Rua Capitão Pedro Werlang, pertencente a Maria Rissetti Toffanello e José Afonso Toffanello; nos fundos, ao NORTE, a divisa é composta por três segmentos: o primeiro partindo do alinhamento da Avenida Antônio de Carvalho, segue no sentido sudeste-noroeste, numa extensão de 40,72m, confrontando com o imóvel nº 44 da Avenida Antônio de Carvalho, consistente do Edifício Deolinda; o segundo segue no sentido sudoeste-nordeste, numa extensão de 21,15m confrontando em parte com o imóvel nº 44 da Avenida Antônio de Carvalho e em parte com o imóvel nº 80 da Avenida Antônio de Carvalho, pertencente a Gelcir da Silva, e o terceiro e último segmento segue no sentido sudeste-noroeste, numa extensão de 42,56m, confrontando com o imóvel nº 90 da Avenida Antônio de Carvalho, pertencente a Giovanni Mestriner até encontrar a divisa oeste, fechando assim a descrição do polígono. Existe sobre o terreno uma FAIXA NAO EDIFICAVEL em forma de polígono irregular junto à divisa Norte, do terreno, fazendo frente a oeste com a Rua Capitão Pedro Werlang, com 8,80m, seguindo na direção leste com 26,21m de onde parte segmento de reta no sentido nordeste com 6,33m partindo no segmento de reta no sentido norte noroeste com 7,37m, de onde segue na direção noroeste com 1,82m, daí partindo na direção sudeste com 4,23m, de onde na direção oeste com segmento de reta com 23,22m finaliza no ponto onde se iniciou esta descrição, totalizando a área superficial de 268,33m²., tudo conforme matrícula 210.811 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS.

Av.4 – “CONCLUSAO DA CONSTRUCAOQ: Conforme requerimento de 27/07/2022, instruído de provas hábeis, por CAPA INCORPORADORA TMOBILIARIA CAPITAO SPE LTDA, CNPJ 16.525.006/0001-12, com sede nesta Capital, foi dito que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme Instituído Jurídico-Formal de Condomínio, lançada no R.10-189.765. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 1.066 da Rua Capitão Pedro Werlang,...”

Av.5 – “CONVENCAO DE CONDOMINIO: Foi registrada em 27/09/2022, no Livro 3-Registro Auxiliar sob o nº 10.292, a Convenção de Condomínio do "CONDOMINIO LIKE OPEN CONCEPT",...”

ONUS: AV.2 - ÔNUS ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - NOTÍCIA: Conforme R.5-189.765, o imóvel da presente matrícula encontra-se ALIENADO FIDUCIARIAMENTE a HABITASEC SECURITIZADORA S.A.; AV.7 – EXISTENCIA DE AÇÃO processo 5260492-50.2025.8.21.0001/RS; AV.9 – PENHORA processo 5175591-57.2022.8.21.0001/RS;

Valor Avaliação: R\$ 350.000,00 (Trezentos e cinquenta reais).

Valor Mínimo de Venda (50%): R\$ 175.000,00 (Cento e setenta e cinco mil reais).

Local dos Bens: conforme matrícula imobiliária.

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



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

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.

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 ARREMATAÇÃO:

As despesas de leilão/arrematação ocorrem por conta do arrematante. Comissões em 10% (dez por cento) 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



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

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 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 integral 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