

21ª Vara Cível do Foro Regional da Comarca de Porto Alegre/RS

Pelo presente, faz saber a todos, o presente Edital de Alienação Particular do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO CONJ.RESIDENCIAL JARDIM ZONA SUL** em face de **FABIANE RIBAS COSTA - Processo nº 5006382-35.2022.8.21.6001**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DA ALIENAÇÃO PARTICULAR - A Alienação particular será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, a **Alienação particular** terá início no **dia 04/05/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 07/08/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 100% (cem por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Thaís Cristina Kich, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o nº 511.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - Na **Alienação particular**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **100% (cem por cento)** do valor da avaliação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Eventual arrematante ficará responsável pelo pagamento dos débitos condominiais vencidos anteriores a arrematação na hipótese do produto da arrematação não seja suficiente para sua quitação integral face ao caráter *propter rem* da obrigação.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do CPB - Impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada em até 02 (duas) vezes (conf. Evento 105), deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza 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 da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

DISPOSIÇÕES FINAIS - A Leiloeira Oficial é mera mandatária, não se enquadrando como fornecedora ou intermediária, ficando isenta de responsabilidade por vícios ocultos ou aparentes. Eventuais impugnações contra atos expropriatórios deverão ser apresentadas no prazo de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º, CPC).

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado, os cônjuges, arrematante e demais interessados, não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 10.879 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS - IMÓVEL: O apartamento nº 417 do Bloco I do Condomínio JARDIM ZONA SUL, denominado EDIFÍCIO IPANEMA, à Estrada Eduardo Prado nº 333, localizado no centro, a esquerda de quem de frente à Estrada Eduardo Prado olha para o Edifício, sendo o quarto a contar da frente para os fundos, no 3º andar ou 4º pavimento, com acesso pelas entradas I e J do mesmo, composto de sala de estar-jantar, 3 dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço, tendo as seguintes áreas: área real privativa de 66,88m², área de uso comum

14,65 m2, área real total 81,53m2; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00279 no terreno e coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício. O terreno onde foi erguido edifício é parte do todo maior situado no Bairro Vila Nova, no quarteirão formado pelas Estradas da Cavahada, Eduardo Prado e Monte Cristo.

Observação: Este imóvel possui outros processos de cobrança em andamento devido, igualmente, à inadimplência condominial. O montante de todos os demais processos está na ordem de R\$ 131.808,69. Ou seja, até o momento, o imóvel deve R\$ 175.880,30 (novembro/2025).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) para setembro de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/RS.

Débito desta ação no Evento 100 no valor de R\$ 44.071,61 (novembro/2025).

Porto Alegre, 14 de abril de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Vanderlei Deolindo
Juiz de Direito