

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO, E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
(CONFORME LEI No 13.105/2015)

Resumo:

PROCESSO: 5021686-40.2024.8.21.0008

1ª Praça: 12/08/2026 encerrando às 10:00h

2ª Praça: 19/08/2026 encerrando às 10:00h

Modalidade: simultâneo, PRESENCIAL e ON-LINE.

Forma de Pagamento: somente à vista.

Lance inicial na segunda praça: 50%

Descrição dos bens: Página 06 do presente edital.

EDITAL

O(A) EXM^{oa} SR. DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA(O) da JUIZ DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CANOAS nomeando o leiloeiro público, **JOSÉ FERNANDO DE QUINA - Leiloeiro Oficial - JUCERGS 220/2007 | JUCESC AARC 506 | JUCEPAR 23-380L**, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que nos autos de processos abaixo indicados, venderá os bens/lotos adiante discriminados, pelo maior lance em **LEILÃO PÚBLICO** a ser realizado em, a **1º Praça encerrará 12/08/2026 às 10:00h**, reabrindo **automaticamente** para **2º Praça que irá encerrar dia 19/08/2026 às 10:00h**, no site **www.qleilao.lel.br**. Para o leilão ON-LINE é obrigatório o cadastro com 24h de antecedência no site, para participar de forma PRESENCIAL se faz necessário a confirmação de presença com 24h de antecedência via email **qleilao@qleilao.com.br** para reserva de poltronas no auditório, localizado na Rua Frederico Mentz 1050 em Porto Alegre, bairro Navegantes – Rio Grande do Sul, disponível 90 minutos antes do encerramento.

Em primeira praça/leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação, indicado no presente edital. Caso o bem não seja arrematado, em primeira praça/leilão, por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizada segunda praça/leilão, na data indicada neste edital, quando serão aceitos lances em valor inferior ao de avaliação, desprezando-se preço vil, este representado por valor inferior a **50%** da avaliação (*conforme art. 891, parágrafo único do CPC*).

Por isso, caberá ao interessado acompanhar a abertura de cada lote no site do leiloeiro. Uma vez arrematados todos os bens/lotos, as demais praças previstas neste edital restarão automaticamente canceladas. Na hipótese de suspensão do expediente forense em alguma das datas designadas para leilão, o ato será automaticamente transferido para primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, sendo mantidas as demais datas, em consonância com o §2º do Art. 887, CPC, a publicação do edital de leilão constará no site do leiloeiro.

CADASTRO PRÉVIO:

Para participar do leilão eletrônico, ou presencial, o interessado deverá cadastrar-se previamente no site do leiloeiro (**www.qleilao.lel.br**), cadastrando login e senha, observadas as regras previstas no referido site conforme normativas do DREI. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta. Ao se cadastrar e participar do leilão, o licitante adere integralmente às condições dele, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irretratáveis e sem direito ao arrependimento, ocorrendo por conta e risco do usuário (art. 13, § único e art. 32, ambos da Resolução 236/2016 do CNJ).

PROCEDIMENTO PARA O REGISTRO DE LANCES:

Tendo em vista as praças serem realizadas em ambiente eletrônico, serão aceitos lances desde a inserção do leilão no site do leiloeiro até o encerramento do ato. No(s) dia(s) indicado(s) no presente edital, a qualquer momento a partir dos horários fixados, será automaticamente iniciada a contagem regressiva de até 180 segundos, sendo possível ofertar lances até o término da contagem, correndo por conta e risco do licitante a decisão de inserir lance nos segundos finais, em razão de possível instabilidade do sistema/internet. A cada lance inserido durante a contagem regressiva, o sistema automaticamente iniciará nova contagem de 180 segundos. Finalizada a contagem regressiva sem que novos lances sejam inseridos, o leilão será considerado finalizado/encerrado. Obs.: Em hastas com inúmeros lotes poderá ser reduzido a contagem regressiva para até 15 segundos a fim de viabilizar o encerramento da praça no mesmo dia. O valor do primeiro lance a ser inserido deverá respeitar o valor mínimo previsto para o respectivo leilão (lance inicial). O valor dos demais lances deverão ser em valor superior aos lances anteriormente inseridos no sistema, observado o incremento previsto. Os atos realizados eletronicamente ficam sujeitos ao regular funcionamento do sistema e da internet, ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento ou instabilidade.

LANCE INICIAL: Na Primeira Praça os bens/lotos serão ofertados a partir do valor de avaliação (lance inicial, na primeira praça, indicado na descrição do lote). Na Segunda Praça os bens/lotos serão ofertados a partir do valor equivalente a porcentagem do valor de avaliação, porcentagem essa já estabelecida e citada no início deste edital (lance inicial, na segunda praça, indicado na descrição do lote).

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance de maior valor, observado o lance mínimo previsto em cada praça e observadas as demais regras previstas neste edital. Deverá ser observado que a partir do momento em que for ofertado algum lance para pagamento “à vista” (sendo admitido apenas lance de valor superior aos lances até então existentes para pagamento “a prazo”), somente serão admitidos novos lances para pagamento “à vista”, hipótese em que não serão mais admitidos novos lances para pagamento “a prazo”, mesmo que sejam lances de maior valor que o lance antes ofertado para pagamento “à vista”.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

a) **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 01 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Alternativamente, o valor da arrematação poderá ser quitado mediante sinal ou caução idônea em valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, a ser paga/prestada no prazo máximo de 01 dias úteis, contado da data do leilão, devendo o valor remanescente ser quitado no prazo máximo de 15 dias corridos, contados da data do leilão. Optando pelo pagamento integral no prazo de 02 dias úteis, na hipótese de o arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita, sendo o bem novamente levado à leilão (do qual o arrematante ficará impedido de participar), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão. Optando pelo pagamento mediante sinal caução de 30% e o remanescente em até 15 dias, na hipótese do arrematante deixar de quitar o sinal ou prestar a caução no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita e resolvida, sendo o bem novamente levado à leilão (do qual o arrematante ficará impedido de participar), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão. Ainda na hipótese da opção pelo pagamento mediante sinal caução de 30% e o remanescente em até 15 dias, deixando o arrematante de quitar o valor remanescente no prazo de 15 dias corridos, perderá o valor do sinal caução, sendo a arrematação automaticamente desfeita, sendo o bem novamente levado à leilão (do qual ficarão impedidos de participar o arrematante e o fiador remissos - art. 903, §1º c/c art. 897 do CPC), além de arcar das despesas para a realização de um novo leilão, que será instruída com a certidão do leiloeiro. Nos pagamentos

via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.

b) **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO:** **Quando eleito**, nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo de até 03 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, o número definido pelo juízo de parcelas. 0. As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos da data da arrematação e atualizadas mensalmente (pro-rata die), pela média do INPC+IGP-DI, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas em conta-bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital, mediante guia judicial a ser emitida, devendo as guias serem emitidas para “pagamento em continuidade”, indicando a mesma conta bancária indicada na primeira guia emitida para pagamento do valor da arrematação. O pagamento, à vista ou parcelado, deverá ser feito em dinheiro (moeda nacional), devendo os valores ser depositados junto a conta bancária (mediante guia judicial) vinculada ao processo a que se refere este edital. Deverá o arrematante, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos após o vencimento de cada parcela, comprovar a quitação da mesma mediante juntada do comprovante nos autos do processo a que se refere o presente edital. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir a guia judicial para recolhimento do valor devido. A quitação dos valores fica condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, ele ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. O não pagamento de qualquer parcela implicará no automático vencimento antecipado das demais parcelas (considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida), Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor do sinal no prazo de 03 dias úteis, contado da data do leilão em que houve a arrematação, restará desfeita/resolvida a arrematação, sendo imposta ao arrematante multa de 30% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor. Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. Em caso de parcelamento do valor da arrematação, o juízo poderá condicionar a entregar dos bens à prestação de caução ou à quitação das parcelas. (Atenção: normalmente veículos e máquinas, não aceitam parcelamento)

PROPOSTAS para massa falida: Tendo em vista a revogação, pela Lei nº 14.112/2020, do art. 142, II da Lei 11.101/05, não serão admitidas vendas por propostas em leilões de bens de Massa Falidas.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro. Ficam os interessados cientes que o direito ao exercício de preferência será analisado pelo juízo competente, não cabendo tal análise do leiloeiro.

INFORMAÇÕES:

Visitação dos bens mediante contato e agendamento prévio com o Sr. Leiloeiro. Não será admitida visita desacompanhada e/ou sem agendamento prévio. O local de armazenamento, por questão de logística, pode ser alterado sem aviso prévio, cabendo aos interessados consultarem o leiloeiro e/ou o administrador antes do leilão.

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO:

Caberá ao arrematante pagar taxa de comissão do leiloeiro, a qual não está inclusa no valor do lance, 10% (dez por cento) (art. 24, caput do Decreto 21.981/32); 2% (dois por cento) sobre o valor da venda em caso de adjudicação, a ser pago pelo adjudicante ou; 2% (dois por cento) da avaliação em caso de remissão, a ser pago pelo remitente. A comissão devida pelo arrematante deverá ser integralmente paga à vista (moeda nacional), no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, contados da data do leilão, ficando a quitação do valor da comissão condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. O pagamento da comissão deverá ser efetuado conforme orientado pelo leiloeiro. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista, mesmo em caso de emissão de cheque para quitação do valor. O valor integral da comissão será devido mesmo na hipótese de arrematação com créditos ou adjudicação, quando prevista tal hipótese. O valor da comissão do leiloeiro será integralmente devido mesmo em caso de inadimplência ou desistência/arrependimento do arrematante que acarrete o desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em leilão posteriormente realizado, tendo em vista cada leilão ser considerado um ato independente. A comissão será devida independente da assinatura do auto de arrematação, uma vez que o direito subjetivo do leiloeiro ao recebimento da comissão origina-se da venda em leilão, não ficando condicionado aos atos e formalidades posteriores. Assim, uma vez efetuada a venda, caso o arrematante venha a deixar de assinar o auto de arrematação e/ou venha a deixar de adimplir o valor do lance, ainda assim será devida a taxa de comissão do leiloeiro. Em caso de desfazimento da arrematação e consequente ordem de devolução será aplicada a correção do valor da comissão pelo IPCA-E.

DÍVIDAS E ÔNUS:

A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem. Eventuais ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, § único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

CONDIÇÕES GERAIS:

Não serão aceitos créditos de qualquer Massa Falida como lance e/ou pagamento (parcial ou total). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação, constante neste edital, na data do leilão. Poderá o leiloeiro, se assim entender e a seu exclusivo critério, ofertar os bens/lotas em conjunto, somando o valor dos mesmos, dando, assim, preferência para a arrematação conjunta de diversos ou todos os lotes (art. 893 do CPC). Poderá o leiloeiro, a seu exclusivo critério, caso entenda que tal procedimento poderá facilitar a alienação, separar e ofertar os bens em lotes diversos daqueles previstos neste edital. Os bens serão entregues no estado de conservação e funcionamento em que se encontram, não havendo qualquer espécie de garantia. Caberá aos interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (disponibilizado no site do leiloeiro), assim como conferirem a quantidade e qualidade dos bens que compõem cada lote, uma vez que pode haver discrepâncias entre o indicado neste edital e o verificado no local. Não será aceita qualquer reclamação após a realização do leilão, inclusive na hipótese de haver discrepância entre a quantidade, qualidade e descrição contidos neste edital e o verificado no local de guarda, podendo haver diferenças. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos com a desmontagem, retirada e transporte do bem arrematado do local onde ele se encontra, devendo a retirada ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias após a expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega, sob pena de perdimento do bem. A retirada deverá ser previamente agendada. Caberá ao arrematante arcar com as custas para a expedição da

respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital. Caberá, ainda, ao arrematante o pagamento das despesas incorridas com os atos preparatórios do leilão, as quais deverão ser quitadas diretamente ao leiloeiro, sem prejuízo do pagamento da comissão devida, fixada em 10% (dez por cento), conforme previsto neste edital.

RETIRADA DAS MERCADORIAS E VEÍCULOS

O agendamento para a retirada das mercadorias e veículos, bem como as condições para sua entrega, deverá ser tratado diretamente com os respectivos armazéns. Isso inclui o cadastro prévio para liberação de acesso, possíveis custos com estacionamento, uso de empilhadeira e serviços de carregamento, caso aplicável. Importante: Para a retirada, os arrematantes poderão necessitar de serviços como mecânica, borracharia, chaveiro e/ou guincho. Além disso, devido ao tempo de armazenamento, a maioria dos veículos não está com o licenciamento em dia, o que impede sua circulação conforme a legislação de trânsito vigente. A entrega dos veículos e mercadorias estará sujeita à capacidade diária de atendimento e deverá ser previamente agendada pelos telefones informados neste edital.

INTIMAÇÃO:

Ficam, desde já, intimados todos os credores, eventuais coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, arrendatários rurais, terceiros interessados e, principalmente, a empresa executada, bem como seus representantes legais, cientes da realização deste leilão, bem como do dia, hora e local em que se realizará a alienação judicial.

PRAZO DE IMPUGNAÇÃO DO EDITAL:

Poderão as partes, credores e/ou terceiros interessados, querendo, impugnar o presente edital no prazo máximo de 05 dias corridos, contados da data da publicação dele no Diário Eletrônico ou no site do leiloeiro (www.qlleilao.llel.br), o que ocorrer primeiro, sob pena de preclusão.

IMPUGNAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:

Para a impugnação da arrematação, deverão ser observados o prazo e requisitos previstos no art. 143, caput e parágrafos, da Lei 11.101/2005, observado o prazo de 48h após a juntada do auto de arrematação nos autos. Se houver mais de uma impugnação baseada no valor de venda do bem, somente terá seguimento aquela que tiver o maior valor presente entre elas. Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiros para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, assim como de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido.

MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE OU IMPUGNANTE:

Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante e o impugnante constituir advogado. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou a Meritíssimo Juízo de Direito que se expedisse o presente edital, o qual deverá ser publicado e afixado na forma da Lei.

DESCRIÇÃO DO BEM

Lote: ESPAÇO DE ESTACIONAMENTO DESCOBERTO Nº 84 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALAMEDA DAS HORTÊNSIAS, NA RUA ARMANDO FAJARDO Nº 2100, na cidade de Canoas/RS, localizado no terreno, possuindo a área privativa de (10,580m²), área de uso comum de (1,051m²) e área total de (11,631m²), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000096, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido condomínio, acha-se edificado sobre um terreno, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, constituído pelo Lote Urbano nº 01, da Quadra I, do loteamento Morada do Campus, localizado no quarteirão formado pelas Ruas

Armando Fajardo, das Violetas, Avenida Açucena e Avenida Projetada V 3.11, possuindo a área superficial de (12.156,75m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, na extensão de (152m), no alinhamento com a Rua Armando Fajardo; ao Norte, na extensão de (152,40m), com a Avenida Projetada V 3.11; ao Leste, na extensão de (74,46m), com a Avenida Açucena; e ao Oeste, na extensão de (85,49m), com a Área Verde, Quadra I.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$12.000,00

LANCE INICIAL na Primeira Praça 12/08/2026 – (Valor de avaliação)

LANCE INICIAL na Segunda Praça 19/08/2026 - (50) % R\$ 6.000,00

OBS: As despesas de atos preparatórios ocorrerão por conta do arrematante; atualmente o valor está orçado em **R\$ 1.546,23**.

Observações: Bem usado. O bem será entregue nas condições em que se encontra, sem garantia, não podendo ser atestado o pleno funcionamento de todos os componentes mecânicos e/ou elétricos dele. O bem pode estar sem chaves, devendo os interessados confirmarem a existência das chaves. Pode haver outras avarias além das acima descritas, cabendo ao interessado, antes do leilão, vistoriar o bem, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Recaindo débitos e/ou bloqueios/constrições sobre o bem, ficam os interessados cientes que apenas após a arrematação será determinado o cancelamento dos bloqueios/constrições e desvinculo dos débitos (até a data da arrematação), não tendo o Poder Judiciário e/ou o leiloeiro qualquer responsabilidade pelos prazos a serem observados pelos órgãos de trânsito, prefeituras ou cartórios para os procedimentos administrativos. Fica vedada a circulação até que o veículo seja transferido para o nome do arrematante.

Local de Armazenamento: Quando recolhido os bens sob a guarda do leiloeiro à Rua: Frederico Mentz 1050 Navegantes Porto Alegre. Após a expedição da carta de arrematação, deverá o interessado, no prazo anotado no edital de leilão, retirar o bem do local onde ele se encontra, para o que deverá ser realizado agendamento prévio, respeitados os dias e horários disponibilizados pelo leiloeiro. É de responsabilidade do arrematante a retirada e transporte do bem, inclusive eventuais custos com a movimentação do bem no pátio do leiloeiro. Visitas. Visita do bem mediante agendamento prévio com o leiloeiro. Na visita será proibido o funcionamento do bem. É proibido acesso ao local sem agendamento prévio. Informações adicionais: no site do leiloeiro (www.qleilao.lel.br). As fotos existentes no laudo, no material publicitário e/ou no site do leiloeiro devem ser consideradas meramente ilustrativas, cabendo aos interessados visitarem o bem antes do leilão para verificar o atual estado de conservação dele.

Inexitosos os leilões, fique autorizada a **venda direta do bem**, pelo leiloeiro observando-se as regras gerais e específicas já fixadas pelo edital de leilão, inclusive quanto aos preços mínimos por **30 dias**. Inviável a venda direta do bem, eventuais propostas de compra, apresentadas ao leiloeiro, por valores inferiores, deverão ser submetidas à apreciação judicial por mais 30 dias.

INFORMAÇÕES: pelo site www.qleilao.lel.br ou pelo telefone (51) 982828082.

ADRIANA ROSA MOROZINI
JUIZ(A) DE DIREITO