

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

2º Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS

DE: KETLIN VICENTE DOS SANTOS

INÍCIO DO LEILÃO: a partir da publicação do edital

1º LEILÃO : HORÁRIO DE INÍCIO DA FINALIZAÇÃO: **11/09/2026, ÀS 16H**

2º LEILÃO : HORÁRIO DE INÍCIO DA FINALIZAÇÃO: **25/09/2026, ÀS 16H**

SITE: WWW.FSLEILOES.COM.BR

LEILÃO ELETRÔNICO/ONLINE

Felipe Elemar Scholl, Leiloeiro Oficial, autorizado pelo EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CANOAS/RS, DRA. LUCIANE DI DOMENICO HAAS, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados, que no processo abaixo indicado, venderá o bem/lote adiante discriminado, pelo maior lance em **LEILÃO PÚBLICO, MODALIDADE LEILÃO ELETRÔNICO**, pela plataforma eletrônica de leilões www.fsleiloes.com.br, em primeira tentativa, em 11/09/2026, com horário de início da finalização às 16h e em segunda tentativa, em 25/09/2026, com horário de início da finalização às 16h. **LEILÃO ELETRÔNICO:** os lances eletrônicos poderão ser efetuados entre o interstício da publicação do edital na plataforma www.fsleiloes.com.br e o início da finalização dos leilões eletrônicos.

BEM MATRÍCULA Nº 120.809 : APARTAMENTO Nº 507 – TORRE “F” – DENOMINADA VIVERE, DO CONDOMÍNIO “PARQUE CANOAS ALLEGRO”. NA RUA ANTÔNIO LOURENÇO DA ROSA. Nº 180, na cidade de Canoas/RS. Localizado no quinto pavimento, possuindo área privativa de (43,38m²), área de uso comum de (24,10m²) e área total de (68,48m²), correspondendo lhe a fração ideal de 4338/1615757, nas coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, bem como no terreno. O referido edifício, acha-se edificado sobre um terreno, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, constituído pelo lote nº 02, da quadra B, do Loteamento Residencial do Parque, localizado no quarteirão formado pelas ruas: Santo Antônio, Antônio Lourenço Rosa, Afonso Pena e “Z”, possuindo área superficial de (12.981,633m²), e demais localizações conforme matrícula. Penhorado(a) nos autos do processo 5016824-65.2020.8.21.0008 (CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CANOAS ALLEGRO x KETLIN VICENTE DOS SANTOS). **Depositário(a):** o executado. **AValiação:** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que não se poderá alegar desconhecimento pelo presente edital de leilão e intimação.

REGISTROS, ÔNUS E RESTRICÇÕES: Alienação Fiduciária em favor do Banco do Brasil S/A. Conforme decisão judicial, o credor fiduciário foi intimado dos leilões (art. 889, V, CPC), estando pendente a juntada da confirmação/resposta nos autos. Por ordem expressa do Juízo, o imóvel será entregue ao arrematante livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou dívidas (incluindo débitos tributários, taxas condominiais pretéritas e a garantia fiduciária), os quais ficarão sub-rogados integralmente sobre o preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN e art. 908, § 1º, do CPC). Consultar leiloeiro ou matrícula no site.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 23.994,99 (04/11/2020), que será atualizada quando da realização dos leilões. Salienta-se que a compra em leilão é aquisição originária, ou seja, o bem adquirido é entregue livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e/ou ônus, atendendo além do disposto no art. 130,

parágrafo único do CTN, o art. 908, §1º, §2º, CPC/2015. Conforme súmula 478, do STJ, de 19/06/2012, “na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”. Portanto, dívidas/ônus e débitos anteriores à arrematação, incluindo-se os débitos condominiais, sub-rogam-se no preço da arrematação, competindo ao arrematante regularizar somente os inerentes à nova aquisição. Para débitos de IPTU, condomínios, débitos Fiscais, trabalhistas entre outros, deverão os credores, acostar aos autos, memorial de cálculo atualizado e pedido de reserva de valores para satisfação do seu crédito, observada a ordem de preferência. É de exclusividade operacional e financeira do(a) arrematante a regularização física e documental do bem arrematado perante o Registro de Imóveis e órgãos competentes, licenças, taxas e emolumentos, escrituras, certidões, registros, averbações, laudos, alvarás, regularização de edificações e edículas não averbadas perante a Prefeitura Municipal e Registro de Imóveis, taxa para expedição de carta de arrematação, ITBI, ITCD, IRPF/IRPJ, taxas de transferência, entre outros impostos e taxas quando houver, necessárias para a regularização em seu nome. Na hipótese de arrematação/adjudicação/arrematação com créditos do próprio processo, é de inteira responsabilidade do exequente acostar Certidão de Matrícula atualizada do imóvel arrematado/adjudicado (art. 877, §2º, CPC/2015), e havendo novos credores, que por ventura se apresentarem após as datas dos documentos apresentados pelo exequente para elaboração e publicação do edital pelo leiloeiro, e ainda, antes das datas de realização das hastas públicas, estes credores deverão ser intimados dos resultados dos leilões, sob pena de nulidade, para que possam ter satisfeito seu crédito mediante reserva de valores no produto da arrematação/adjudicação.

LANCE MÍNIMO: lances ficam disponíveis no site desde a publicação deste edital, bem como o recebimento de propostas parceladas, até o início da primeira tentativa, por valores iguais ou superiores ao valor de avaliação, ou até o início da segunda tentativa, por preço não inferior a 50% do valor de avaliação.

COMISSÃO: 10% (dez por cento), integralmente, não se incluindo no valor do lance, sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante. Em caso de adjudicação ou remição, a remuneração do leiloeiro será adimplida por quem der causa. Em caso de acordo, é devido o pagamento das despesas.

PAGAMENTO: a) à vista: o pagamento deverá ser feito judicialmente e de uma única vez, mediante guia judicial vinculada aos autos; b) parcelado: alternativamente, podem ser apresentadas propostas por escrito em conformidade ao art. 895, do CPC/2015, mas estarão sujeitas a homologação pelo(a) Exmo(a). Juiz(a). O lance parcelado, deve ser efetuado na plataforma eletrônica www.fsleiloes.com.br para conhecimento público de todos os participantes do leilão. Com vistas à celeridade processual, nessa modalidade de pagamento, será lavrado pelo leiloeiro o auto de arrematação com pagamento

parcelado. Uma vez assinado o auto pelo(a) Juiz(a), arrematante e o leiloeiro, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irrevogável (art. 903, CPC/2015). Não sendo provocado o(a) Exmo(a) Juiz(a) nos 10 (dez dias) após o aperfeiçoamento da arrematação, será expedida a carta de arrematação. As parcelas serão mensais, atualizadas por indicador econômico homologado pelo Juízo, contadas a partir da data de homologação da carta de arrematação, e deverão ser depositadas, mediante guia judicial, ou em se tratando de idoso e/ou trâmite processual, diretamente na conta do exequente, mediante homologação do(a) Exmo(a) Juiz(a) de Direito. Tudo garantido por hipoteca sobre o próprio bem.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:

poderá o autor/exequente, quando único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º, do CPC/2015, cujo lance, seja em primeiro ou segundo leilão, deverá ser efetuado na plataforma eletrônica www.fsleiloes.com.br para conhecimento público de todos os participantes do leilão, para que ocorra concorrência em igualdade de condições. A arrematação com créditos do próprio processo não exige o autor/exequente do pagamento da comissão do leiloeiro (art. 901, § 1º, CPC/2015). A execução prossegue havendo saldo remanescente caso houver. CONDIÇÕES GERAIS: (i) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais. (ii) o arrematante arcará com as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (iii) estão autorizados o leiloeiro e seus funcionários, devidamente identificados, a providenciar o cadastramento e agendamento pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados designando-se datas para as visitas. (iv) sem prejuízo, para garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos. (v) a decisão do Juízo, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial, para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. (vi) eventuais fotografias são meramente ilustrativas.

LANCES PELA INTERNET: os interessados em participar do leilão poderão dar lances pela internet, por intermédio do site www.fsleiloes.com.br. Durante a alienação pela modalidade eletrônica, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de leilões. 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/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances online, deverão observar as seguintes condições: 1) para ofertar lances online, o interessado deverá cadastrar-se, antecipadamente, no site www.fsleiloes.com.br, aceitando os termos de utilização do site e encaminhando os documentos indicados no mesmo site, os quais serão analisados no prazo de até 48h. O cadastramento é gratuito e requisito indispensável para a participação online no leilão, ficando o usuário/interessado responsável, civil e criminalmente, pelas informações lançadas no preenchimento do cadastro online. Os lances que vierem a ser ofertados são de inteira responsabilidade do usuário/interessado, sendo o mesmo, também, responsável pelo eventual uso inadequado de seu login e senha de acesso ao sistema. Para garantir o bom uso do site e a integridade da transmissão de dados, o Exmo. Juiz competente poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lances. Não serão aceitos lances via e-mail, telefone ou qualquer outro meio diverso daqueles previstos neste edital. 2) apenas após a

análise e aprovação da documentação exigida e discriminada no site, será efetivado o cadastro do interessado no site, ficando o interessado habilitado a ofertar lances pela internet. 3) a confirmação do cadastro do usuário/interessado será enviada ao endereço de e-mail cadastrado pelo mesmo, cabendo ao usuário checar o recebimento dos e-mails. 4) os lances pela internet poderão ser ofertados a partir da data da publicação do presente edital, até o início da finalização das respectivas alienações. 5) para todos os efeitos, o horário a que se refere ao presente edital é o horário oficial de Brasília (Brasil). 6) eletronicamente, disputará, os lances do sistema, e não havendo cobertura eletrônica, iniciará automaticamente a contagem de 120 (cento e vinte) segundos, a fim de que os participantes, querendo, ofertem lance superior ao maior lance até então ofertado/registrado. Decorrido o referido prazo sem que nenhum lance maior seja ofertado, automaticamente o sistema fecha para lances, registrando-se como arrematante o último lance ofertado no sistema. 7) na arrematação mediante lance online, o auto de arrematação será assinado pelo leiloeiro, conforme consta no Termo de Contrato para Utilização do Site, apenas após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação (ou da entrada/sinal, ser for o caso) e da taxa de comissão do leiloeiro, ficando dispensada, nesta hipótese, a assinatura do arrematante no referido auto (Termo registrado sob o nº 9650, folha 121, livro B-114 - Cartório de Registro de Imóveis e Especiais Títulos e Documento - Campo Bom/RS) 8) no que tange ao pagamento de arrematação online, fica vedada toda e qualquer forma de transferência eletrônica/pagamentos para conta de terceiros, não existindo responsável financeiro ou procurador para recebimento de valores, que não o leiloeiro designado para o leilão. A certificação do leiloeiro designado pode ser efetuada mediante consulta ao site <http://sistemas.jucisrs.rs.gov.br/leiloes/>, registrado à Comarca de Canoas/RS.

INTIMAÇÃO: art. 889, CPC/2015: serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência: I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - 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 bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

INFORMAÇÕES: edital completo foi publicado nos sites www.fsleiloes.com.br. Maiores informações, contatar o leiloeiro, pelo telefone/WhatsApp: (51) 9-9996-4611.

Juíza de Direito

(51) 9-9996-4611
felipescholl@gmail.com
www.fsleiloes.com.br