

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Alegre/RS

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **JONAS KAFFKA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 882.453.650-68; **bem como seu cônjuge, se casado for; dos titulares do domínio RICARDA PINTO GONÇALVES; e espólio de MILTON SOUZA GONÇALVES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 009.544.540-49; **e do CONDOMINIO EDIFICIO PALADIUM.**

A Dra. Mariana Silveira De Araujo Lopes, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Alegre/RS, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO PALADIUM** em face de **JONAS KAFFKA - Processo nº 5004596-02.2008.8.21.0001**, 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. Cumpra 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.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 21/09/2026 às 16:00 h** e se encerrará **dia 24/09/2026 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 24/09/2026 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 14/10/2026 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DA CONDUTORA 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 - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

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.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, 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.

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.

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 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: LOTE ÚNICO: DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 48.444 DO 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS - IMÓVEL: A sala nº 401 do Edifício Paladium, situado na Rua da República, nº 493, localizada no terceiro andar ou quarto pavimento, de frente, a primeira a contar da divisa de quem da rua olha o edifício, com 64,6800m² de área real privativa, 39,6461m² de área real de uso comum, e 104,3261m² de área real total, com a fração ideal de 0,034162 do terreno e das coisas de uso comum do edifício. O terreno mede 14,30m de frente por 42,23m de frente aos fundos pelo lado direito, dividindo-se com imóvel de propriedade que foi de Ernesto Mariath e, pelo outro lado, na extensão de 41,17m com imóvel que é ou foi de Emilio Einsfeld; no fundo, entesta em toda a extensão com imóvel que foi de Ismael Bastos Soares da Silveira e Souza, por uma linha quebrada que parte da divisa com imóvel de Ernesto Mariath, numa extensão de 7,70m inclinada em relação a Rua da República, onde inflete em direção a essa Rua, na extensão de 0,49m, onde volta a direção anterior por mais 6,60m até encontrar a divisa com imóvel de Emilio Einsfeld, fechando o perímetro. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 5031309-

72.2012.8.21.0001, em trâmite na 8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre/RS, requerida por MUNICIPIO DE PORTO ALEGRE contra VIAPOL LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.04 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário executado. **Inscrição Municipal nº 9417125 (Conf. Av.01).** Consta débitos tributários no valor de R\$ 61.790,29 (17/09/2026); e **DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 48.439 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PORTO ALEGRE/RS - IMÓVEL:** O box nº 19 do Edifício Paladium, situado na Rua da República, nº 493, coberto, situado no primeiro andar ou segundo pavimento, com entrada pela rampa de acesso situada no lado esquerdo do prédio, localizado em posição levemente inclinada em relação a divisa esquerda de quem da rua olha o terreno, entre a testada do terreno e o box 20, com área real privativa de 12,0000m², área real de uso comum de 3,6778m², área real total de 15,6778m², e fração ideal de 0,003169 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno mede 14,30m de frente por 42,23m de frente aos fundos pelo lado direito, dividindo-se com imóvel de propriedade que é ou foi de Ernesto Mariath e, pelo outro lado, na extensão de 41,17m com imóvel que é ou foi de Emílio Einsfeld; no fundo, entesta em toda a extensão com imóvel que é ou foi de Israel Batista Soares da Silveira e Souza, por uma linha quebrada que parte da divisa com imóvel de Ernesto Mariath, numa extensão de 7,70m inclinada em relação a Rua da República, onde inflete em direção à essa Rua, na extensão de 0,49m, onde volta a direção anterior por mais 6,60m até encontrar a divisa com imóvel de Emílio Einsfeld, fechando o perímetro. **Consta na Av.02 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário executado. **Inscrição Municipal nº 9417028 (Conf. Av.01).** Consta débitos tributários no valor de R\$ 981,15 (18/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 226.380,00 (Duzentos e vinte e seis mil e trezentos e oitenta reais) para agosto de 2025, que será atualizado até a data da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/RS.

Consta no evento 63 dos autos que o edifício do condomínio autor foi construído pela empresa Piffero Construção e Incorporação LTDA, em terreno que era de propriedade de Ricarda Pinto Gonçalves e Milton Souza Gonçalves. Sucedeu que construtora e terreiros entraram em litígio por diversos motivos, o que culminou na impossibilidade de se transferir a propriedade para os adquirentes das unidades do condomínio à época. Essa situação já foi resolvida, restando apenas que o ora demandado procurasse os proprietários para receber a escritura das unidades, contudo, não houve a devida regularização.

Débito desta ação no valor de R\$ 424.151,08 (dezembro/2025).

Porto Alegre, 11 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Mariana Silveira De Araujo Lopes
Juíza de Direito