

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do executado **ADÃO SILVA MORAES** (CPF: 024.659.880-85), credor **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE** (CNPJ: 31.406.345/0001-73), credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 5043916-07.2023.8.21.0010**, em trâmite na **5ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE** (CNPJ: 31.406.345/0001-73).

O Dr. João Paulo Bernstein, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, com fundamento na Súmula 236 do CNJ e Artigo nº 883 do CPC na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - APARTAMENTO 439 - BLOCO J: Localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de fundos, sendo o 1º apartamento à direita de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 43,5800m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,8868m², área equivalente de construção de 48,4668m² percentual do terreno de 0,38462%, área total real de 48,4668m², e cabendo-lhe, fração ideal 0,0038462 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento nº 58, com área de 12,00m², sendo a décima nona vaga a direita no segundo acesso a esquerda para os blocos I, J, K, L e M, no empreendimento constituído por treze (13) prédios residenciais em alvenaria, com cinco (05) pavimentos cada, localizado na Estrada Municipal do Imigrante, prédios sob nº 4100, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado "Residencial Estrada do Imigrante", descrição conforme AV.03. **Matrícula nº 103.062 do 02º CRI de Caxias do Sul/RS.** **ÔNUS:** Constan Matrícula nº 103.062, conforme **R.07(11/09/2018)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, **AV.08(23/06/2022)**, Averbação premonitória, fica a presente averbação para constar a existência do processo nº 5011999-04.2022.8.21.0010, perante a 1ª Vara Cível de Caxias do Sul/RS, movida por RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE, **AV.09(22/05/2025)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: Conforme Decisão de evento 111, a penhora recai sobre a integralidade do imóvel, sendo: *"Dessa forma, realizada a penhora e intimada a credora fiduciária, não há óbice de que o imóvel seja submetido a leilão em sua integralidade, garantindo-se a cota parte da credora fiduciária em relação às parcelas ainda não quitadas, valor a ser informado nos autos, em data que precede o agendamento do leilão, devendo inclusive constar do edital e subtraído do produto da venda"*.

Débito Fiduciário: Sobre o presente imóvel pende a quantia de **R\$ 119.494,24** decorrente da Alienação Fiduciária, registrada sob o R.07.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 180.000,00 (dezembro/2025 - Conforme Avaliação - Evento 189)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 17.425,17 (fevereiro/2026 – Conforme Planilha acostada ao evento 195).**

4 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça começa em 14/08/2026 às 13h40min, e termina em 17/08/2026 às 13h40min;**
2ª Praça começa em 17/08/2026 às 13h41min, e termina em 08/09/2026 às 13h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante

correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o executado ADÃO SILVA MORAES, bem como o credor CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE, credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/05/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Caxias do Sul, 31 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

JOÃO PAULO BERNSTEIN
JUIZ DE DIREITO