EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5006312-58.2020.8.21.2001/RS

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO REAL

EXECUTADOS: SIMONE CASSEL MOURA DA ROSA E JEFFERSON LUIZ PRELELUE DA ROSA

Gustavo Turani, Leiloeiro Oficial inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 392/19 devidamente designado pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito do 2º Juízo da Vara Cível do Foro Regional da Zona Leste da Comarca de Porto Alegre/RS, Dra. Valkiria Kiechle, nos autos do processo nº 5006312-58.2020.8.21.2001, movido pelo Condomínio Edifício Porto Real (p.p Dr. Elias de Andrade Rodrigues OAB/RS 77.669 e Dr. Douglas Mencias Bianchi OAB/RS 102.513) em face da Sra. Simone Cassel Moura da Rosa e do Sr. Jefferson Luiz Prelelue da Rosa (p.p Dra. Tatiana Lima da Silva OAB/RS 107.076), faz saber, através deste, que serão levados a leilão os bens penhorados nos autos do processo supracitado pela maior oferta, desde que não inferior a avaliação no primeiro leilão e 50% da avaliação no segundo leilão, nas datas, hora e local abaixo descritos.

BENS:

LOTE ID 5976: DIREITOS E AÇÕES SOBRE O APARTAMENTO Nº 108 DO BLOCO C, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 47,94m², E O BOX Nº 8 DESCOBERTO, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 10,58m², DO CONDOMÍNIO PORTO REAL, inscritos no Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre sob nº de matrícula 47.025 (apartamento) e 47.075 (box), e com as seguintes descrições: Matrícula 47.025: *"BAIRRO: PASSO DAS PEDRAS - LOTEAMENTO CAMPOS DO CONDE - QUADRA E - CONDOMÍNIO PORTO REAL. IMÓVEL: A fração ideal de 0,006123 no terreno, localizado no andar térreo ou primeiro pavimento, de fundos para quem postado na rua Deputado Hugo Mardini, olhar a edificação, o segundo à direita, para quem entrar do prédio pelo hall de entrada, à direita, com a área real privativa de 47,94m2, área real de uso comum de divisão proporcional de 22,67m2 e área real total de 70,61m2. Dita fração destinar-se-á ao APARTAMENTO N. 108, do Bloco C, do Condomínio Porto Real. Terreno com área de 6.674,04m² (seis mil, seiscentos e setenta e quatro metros e quatro decímetros quadrados), de formato irregular, localizado no Loteamento Campos do Conde, composta por 05 (cinco) segmentos, a saber: o primeiro, a oeste, fazendo frente para a rua Deputado Hugo Mardini, com a dimensão de 162,43m (cento e sessenta e dois metros e quarenta e três centímetros); o segundo, partindo da Rua Deputado Hugo Mardini, na divisa norte, fazendo ângulo de 98º58'33" (noventa e oito graus, cinqüenta e oito minutos e trinta e três segundos) com o primeiro segmento, vai na direção oeste-leste na distância de 29,52m (vinte e nove metros e cinqüenta e*

Acesse o Leilão

dois centímetros); o terceiro segmento, formando ângulo de 172º52'17" (cento e setenta e dois graus, cinqüenta e dois minutos e dezessete segundos) com o segundo segmento, continua na direção oeste-leste na distância de 11,65m (onze metros e sessenta e cinco centímetros); o quarto segmento, fazendo ângulo de 80º16'28" (oitenta graus, dezesseis minutos e vinte e oito segundos) vai na direção norte-sul na distância de 176,99m (cento e setenta e seis metros e noventa e nove centímetros); o quinto e último segmento, fazendo ângulo de 78º45'33" (setenta e oito graus, quarenta e cinco minutos e trinta e três segundos) com o quarto segmento, vai na direção leste-oeste, pelo alinhamento da avenida Dez de Maio, na distância de 38,84m (trinta e oito metros e oitenta e quatro centímetros), até encontrar a esquina da avenida Dez de Maio com a Rua Deputado Hugo Mardini, fechando o polígono da quadra, que tem área total 6.674,04m² (seis mil, seiscentos e setenta e quatro metros e quatro decímetros quadrados).”; Matrícula 47.075: “BAIRRO: PASSO DAS PEDRAS - LOTEAMENTO CAMPOS DO CONDE - QUADRA E - CONDOMÍNIO PORTO REAL. IMÓVEL: A fração ideal de 0,000203 no terreno, localizado na circulação principal de veículos, nos fundos do terreno, à esquerda do bloco B, sendo o oitavo contado da esquerda para a direita, para quem da rua Deputado Hugo Mardini, olhar de frente o empreendimento, com a área real privativa de 10,58m2, área real de uso comum de divisão proporcional de 0,76m2 e área real total de 11,34m2. Dita fração destinar-se-á ao BOX N. 8 descoberto, do Condomínio Porto Real. Terreno com área de 6.674,04m² (seis mil, seiscentos e setenta e quatro metros e quatro decímetros quadrados), de formato irregular, localizado no Loteamento Campos do Conde, composta por 05 (cinco) segmentos, a saber: o primeiro, a oeste, fazendo frente para a rua Deputado Hugo Mardini, com a dimensão de 162,43m (cento e sessenta e dois metros e quarenta e três centímetros); o segundo, partindo da Rua Deputado Hugo Mardini, na divisa norte, fazendo ângulo de 98º58'33" (noventa e oito graus, cinqüenta e oito minutos e trinta e três segundos) com o primeiro segmento, vai na direção oeste-leste na distância de 29,52m (vinte e nove metros e cinqüenta e dois centímetros); o terceiro segmento, formando ângulo de 172º52'17" (cento e setenta e dois graus, cinqüenta e dois minutos e dezessete segundos) com o segundo segmento, continua na direção oeste-leste na distância de 11,65m (onze metros e sessenta e cinco centímetros); o quarto segmento, fazendo ângulo de 80º16'28" (oitenta graus, dezesseis minutos e vinte e oito segundos) vai na direção norte-sul na distância de 176,99m (cento e setenta e seis metros e noventa e nove centímetros); o quinto e último segmento, fazendo ângulo de 78º45'33" (setenta e

Acesse o Leilão

oito graus, quarenta e cinco minutos e trinta e três segundos) com o quarto segmento, vai na direção leste-oeste, pelo alinhamento da avenida Dez de Maio, na distância de 38,84m (trinta e oito metros e oitenta e quatro centímetros), até encontrar a esquina da avenida Dez de Maio com a Rua Deputado Hugo Mardini, fechando o polígono da quadra, que tem área total 6.674,04m² (seis mil, seiscentos e setenta e quatro metros e quatro decímetros quadrados).” **Descrição do imóvel conforme laudo de avaliação do Oficial de Justiça: “O APARTAMENTO 108, do bloco C, com área real privativa de 47,94m² e área total de 70,61m², do CONDOMÍNIO PORTO REAL, localizado na Rua Deputado Hugo Mardini, 1212, apartamento 108 C e BOX 08, descoberto, com área real total de 11,34m², melhor descritos e caracterizados nas Matrículas nº 47025 e 47075 do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre (...). Observando in loco o imóvel a ser avaliado, esta servidora constatou que está localizado em um edifício residencial, com portaria 24 horas; em zona residencial; junto à Rua Deputado Hugo Mardini, condomínio em condições regulares de conservação. O imóvel encontra-se alugado por terceiros e não foi possível a vistoria interna do apartamento (...)”.**

Ônus[1]**:**

- R-4-47.025 e R-4-47.075 – Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF (valor da dívida de R$ 84.200,00, conjuntamente sobre as duas matrículas); saldo devedor informado pela credora fiduciária de R$ 89.338,93 (oitenta e nove mil, trezentos e trinta e oito reais e noventa e três centavos), em 13/11/2024, conforme Evento 147, PET1;

- Imóvel locado a terceiros, conforme certidão do Oficial de Justiça (Evento 178, CERTGM1).

AVALIAÇÃO: R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)[2]

LANCE MÍNIMO: 1º leilão R$ 200.000,00 (duzentos mil reais) e, não havendo lances, **2º leilão R$ 100.000,00** (cem mil reais).

Acesse o Leilão

DATA:

1º Leilão dia 16 de março de 2027, às 14h30min;

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

[1] *É responsabilidade do arrematante solicitar baixa das restrições junto ao órgão responsável ou regularizar o bem se necessário inseridas no matrícula do imóvel;*

[2] Conforme auto de avaliação do Oficial de Justiça, Evento 178, CERTGM1, nos autos do processo nº 5006312-58.2020.8.21.2001/RS, mantida pela decisão do Evento 198, DESPADEC1.

2º Leilão dia 23 de março de 2027, às 14h30min;

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Rua Deputado Hugo Mardini, nº 1.212, Apartamento 108, Bloco C, e Box nº 08, Bairro Passo das Pedras, Porto Alegre/RS – CEP 91230-758

COMISSÃO DO LEILOEIRO:

É dever do Arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro de 6% (seis por cento) **sobre o valor da arrematação e custas do leilão que serão previamente comunicadas aos licitantes.**[3]

MODALIDADE DO LEILÃO:

On-Line pelo site www.TuraniLeiloes.com.br (Necessário cadastro junto ao site);

O leilão será realizado somente on-line para maiores informações entre em contato através do telefone (54) 99934-3714, (54) 3419-3693 ou (51)99220-9918.

Presencialmente em algum dos nossos pontos de atendimento será disponibilizado treinamento presencial aos lançadores que tiverem interesse, e dificuldade ao acesso ao sistema de computação, não sendo possível ofertar lances presenciais, com lances somente através do sistema. É necessário agendamento prévio de no mínimo 3 (três) dias úteis a fim de deslocamento de equipe e material de apoio, a depender da localidade.

DA INTIMAÇÃO

Em caso de negativa das demais diligências, ficam as partes supracitadas, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos e fiduciários, coproprietários, cônjuges ou companheiros e terceiros interessados, intimados através deste. As apresentações de propostas deverão ser realizadas on-line através da plataforma www.TuraniLeiloes.com.br, devendo ser o licitante devidamente cadastrado e habilitado a participar dos leilões, sendo que após a data e horário, e havendo eventual lance decorrerá o prazo para oficializar o encerramento o qual será decretado pelo leiloeiro. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro, custas do leilão e com o valor do lance, conforme proposta, devendo realizar o pagamento em até 48h (horas) após o envio da documentação.

DO CADASTRO

Para apresentação de lances on-line será necessário cadastro junto ao site www.TuraniLeiloes.com.br respeitando o regulamento do leilão eletrônico e devendo estar com status de deferido. Caso haja atualização do cadastro, será novamente submetido a análise do sistema, restando indeferido até que seja averiguado as informações alteradas. Não é de responsabilidade do leiloeiro ou dos comitentes vendedores instabilidade, quedas de sinal de rede ou outros erros relativos aos usuários do sistema, devendo antes de iniciar o leilão, proceder com a verificação de seu sistema nos leilões de teste disponibilizados pelo site (www.turanileiloes.com.br/outros/1-lote-para-testes). Considera como recebido a proposta o momento da captação do lance pelo servidor e não o momento do envio pelo usuário, devendo ser claro que o tempo de transmissão de sinal de internet entre o usuário e o servidor possui delay técnico, motivo pelo qual qualquer lance deve ser

Acesse o Leilão

[3] *Conforme art. 7º da Resolução 236 de 2016 do CNJ.*

enviado com tempo hábil de captação. Entre um lance e outro será acrescido um tempo que é informado no site do leiloeiro para envio de proposta entre um lance e outro, não sendo responsabilidade do leiloeiro ou do judiciário se o licitante opta por deixar para enviar o lance nos últimos segundos.

DO PRÉ LANCE, LANCE E AUDITÓRIO

Fica o licitante autorizado a realizar pré-lances ao lote desde a publicação do edital junto ao site www.TuraniLeiloes.com.br, sendo os lances recebidos, computados e válidos, não cabendo a desistência do licitante. Eventual lance recebido abaixo do mínimo necessário para venda na primeira praça, será registrado e automaticamente computado para a segunda praça. Lances abaixo do mínimo necessário para venda, realizado antes da publicação do edital do leilão poderão ser excluídos com aviso prévio ao licitante. Independente do pré-lance atingir o mínimo necessário para venda, seja na primeira ou segunda praça, o leilão ira encerrar somente na data determinada para encerramento do período de lances, sendo no último minuto ofertado tempo extra para os licitantes cobrirem lance, que, somente encerrará ao final da terceira batida do martelo (dou-lhe três), que será reiniciado sempre que recebido um lance antes de encerrado o leilão. Lotes em auditório serão finalizados em sequência, e somente quando o lote anterior ter sido devidamente encerrado, independente da hora prevista para encerramento no edital de leilão, sendo dever do licitante acompanhar a tomada de lances ao vivo.

DOS LANCES PARCELADOS

Serão aceitos lances parcelados via sistema online em até 30 (trinta) vezes, sendo que pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor deverá ser pago à vista e desde que as propostas sejam apresentadas indicando o valor final, o prazo e as condições de pagamento do saldo, sendo até o início do primeiro leilão pelo valor de 100% da avaliação ou até o início do segundo leilão por valor não inferior a 50% da avaliação, devendo ser apresentadas em tempo hábil para registro e ampla publicidade antes da realização da praça pública e desde que o licitante tenha previamente se cadastrado ao site www.TuraniLeiloes.com.br tendo seu cadastro deferido. Ainda, em caso de parcelamento, o lance deverá ser garantido através de caução idônea em caso de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem para bens imóveis. Por força do art. 895, § 7º, do CPC os lances à vista possuem preferência sobre o lance parcelado mesmo se o lance parcelado for maior que o lance à vista. Caberá ao juízo apreciação do lance parcelado e as condições apresentadas. Havendo lance à vista e parcelado, ambos serão apresentados ao juízo para ciência. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro, custas do leilão e com o valor do lance, conforme proposta apresentada, devendo realizar o pagamento em até 48hs (horas) após o envio da guia de pagamento do depósito judicial pelo leiloeiro.

Sobre o lance parcelado incidirá correção monetária pelo índice inflacionário proposto pelo licitante, sendo seu dever solicitar mês a mês o valor corrigido junto ao processo que originou o leilão. Ainda, poderá o arrematante pleitear o pagamento da correção inflacionária em única parcela ao final do período do parcelamento, condicionado ao aceite do juízo.

Somente será considerada recebida a proposta após confirmado o recebimento pelo leiloeiro. Não será considerado o recebimento da proposta em caso de não haver confirmação de recebimento pelo leiloeiro ou seu sistema e a devida inserção da proposta junto ao site do leiloeiro www.TuraniLeiloes.com.br.

Acesse o Leilão

DA INADIMPLÊNCIA

Se o vencedor do leilão não efetuar o pagamento no prazo estipulado, o segundo colocado será chamado para formalizar a compra. O chamamento do segundo colocado não exime a aplicação de multa ao licitante inadimplente.

Não serão aceitas desistências ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, exceto nos casos de nulidade previstos em lei (artigo 903 § 5º do CPC).

Em caso de inadimplemento no prazo supra estabelecido ou arrependimento do arrematante, será aplicada multa de até 20% sobre o valor do lance, acrescido de

eventuais custas com remoção e armazenamento do bem e da comissão do leiloeiro. Em caso de cancelamento do leilão, poderão ser cobradas de quem deu causa, a comissão do leiloeiro e as mesmas custas, salvo a multa.

DAS OBRIGAÇÕES

É dever do licitante manter atualizado seus meios de contato e endereço junto ao cadastro realizado na plataforma do leiloeiro, devendo sempre que possível fornecer seu contato atualizado. Qualquer prejuízo resultante da impossibilidade de contato ou falta de resposta do licitante, especialmente quando este não responde prontamente aos contatos realizados nos endereços fornecidos no cadastro, é de responsabilidade exclusiva do licitante.

Os arrematantes estão cientes de que não podem se eximir das obrigações assumidas, inclusive as de ordem criminal, conforme os artigos 335 e 358 do CPB, que tratam de impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e perturbar, fraudar ou tentar fraudar a venda em hasta pública ou arrematação judicial. Aqueles que incorrerem nessas práticas estarão sujeitos a penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.

É dever do arrematante se cientificar dos ônus e bônus que o bem ofertado possuí, devendo sempre que necessário solicitar todos os documentos que entender necessários ao leiloeiro ou ao órgão que os detém, e visitar o estado de conservação do mesmo. É dever do arrematante localizar o bem. As fotos e o endereço podem não corresponder ao local exato. Ainda, os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sendo responsabilidade do arrematante verificar a situação real do bem.

Os bens serão entregues livres e desembaraçados sem nenhum ônus até a data de expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, sendo responsabilidade do arrematante os ônus decorrentes após a entrega ou expedição da carta, salvo os previstos no edital e descritos como obrigação do arrematante ou da característica da penhora e os desobrigados nos termos da ata de leilão. Despesas com remoção, desmontagem, entrega, depósito e outros como transferência ou impostos de transmissão são de obrigação do arrematante, bem como as custas de publicação de editais nos meios obrigatórios, custas de publicidade e outros que vierem a ter a fim de divulgar e/ou possibilitar o bom andamento das hastas públicas.

Se o débito for quitado, remido ou um acordo entre as partes for realizado após o leilão bem-sucedido, a comissão do leiloeiro devida será sobre o valor do lance vencedor, além das custas de realização do leilão, a ser paga pelo executado. Este valor será incluído na conta em caso de atribuição de culpa ao(a) executado(a) pela suspensão ou cancelamento, ou será deduzido do crédito do(a) exequente, se este(a) for responsável por tais ocorrências.

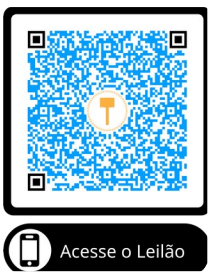
O prazo para a apresentação de medidas processuais contra os atos expropriatórios, conforme o § 1º do art. 903 do CPC, será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do CPC).

O leiloeiro é apenas o mandatário, não respondendo a eventuais vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, assim como por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, conforme o art. 663 do Código Civil Brasileiro.

A transferência da propriedade ou mandado de imissão na posse do bem arrematado se dá através de autorização e ordem judicial, cabendo ao leiloeiro, quando provocado, providenciar somente a entrega e orientação ao arrematante.

É dever do arrematante solicitar junto aos órgãos responsáveis o levantamento de medidas contrárias a transferência da propriedade quando necessário.

É dever do leiloeiro informar aos autos, seja nele designado ou não, sempre que entender necessário ou provocado pelas partes para que informe atos ou fatos relativos ao processo de alienação/arrematação do bem.



Glossário: Usufruto: direito de usar e colher os frutos de bem alheio sem ser dono; Nua propriedade: propriedade sem uso e fruição enquanto durar o usufruto; Direitos e ações: faculdades e pretensões jurídicas relacionadas a um bem/contrato (ex.: exigir, reivindicar, cobrar); Fração ideal: quota abstrata/proporcional de um imóvel em condomínio, sem parte física determinada.

Para maiores informações ou dúvidas acesse www.TuraniLeiloes.com.br ou contate através do e-mail Contato@TuraniLeiloes.com.br, e pelos telefones (54) 99934-3714, (54) 3419-3693 ou (51) 99220-9918

Porto Alegre, 18 de novembro de 2026

_____	_____	_____
Leiloeiro Oficial	*Diretor (a) de Secretaria*	*Juíza de Direito*
Gustavo Turani		*Dra. Valkiria Kiechle*
JUCISRS nº 392/19		

Acesse o Leilão