

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Nara Cristina Neumann Cano, D. Juiz(a) de Direito do 2º Juízo da Vara Estadual de Ações Coletivas da Comarca de Porto Alegre/RS, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO Nº 5030800-92.2022.8.21.0001

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Ação de Cobrança de Despesas Condominiais

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA BRAVA

EXECUTADO(s): EXACTO – CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA.

TERCEIRO(s): MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE (credor de débitos tributários).

DÉBITO DOS AUTOS: R\$818.755,05 (junho/2022), conforme termo de penhora do evento 55.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BENS PENHORADOS

DESCRIÇÃO DOS BENS: Unidades do EDIFÍCIO COSTA BRAVA, situado na Rua Dona Laura, nº 228, Bairro Rio Branco, Porto Alegre/RS:

LOTE 1: CONJUNTO COMERCIAL Nº 205, 2º pavimento, área real privativa de 71,67 m² e área real total de 96,57 m². **Matrícula nº 78.607 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 2: CONJUNTO COMERCIAL Nº 206, 2º pavimento, área real privativa de 83,44 m² e área real total de 110,90 m². **Matrícula nº 78.608 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 3: CONJUNTO COMERCIAL Nº 302, 3º pavimento, área real privativa de 30,26 m² e área real total de 44,87 m². **Matrícula nº 78.614 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 4: CONJUNTO COMERCIAL N° 303, 3º pavimento, área real privativa de 28,18 m² e área real total de 41,78 m². **Matrícula nº 78.618 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 5: CONJUNTO COMERCIAL N° 304, 3º pavimento, área real privativa de 29,49 m² e área real total de 43,71 m². **Matrícula nº 78.622 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 6: CONJUNTO COMERCIAL N° 305, 3º pavimento, área real privativa de 31,53 m² e área real total de 46,75 m². **Matrícula nº 78.626 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 7: CONJUNTO COMERCIAL N° 306, 3º pavimento, área real privativa de 30,40 m² e área real total de 45,07 m². **Matrícula nº 78.630 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 8: CONJUNTO COMERCIAL N° 307, 3º pavimento, área real privativa de 30,40 m² e área real total de 45,07 m². **Matrícula nº 78.634 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

LOTE 9: ESTACIONAMENTO N° 04, subsolo, área real privativa de 12,00 m² e área real total de 30,20 m². **Matrícula nº 78.656 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – totalidade (100%) dos imóveis, pertencentes à executada, penhorados conforme termos de penhora dos eventos 55 e 56.

ÔNUS:

LOTE 1 - MATRÍCULA 78.607: AV-7 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES; AV-8 - Penhora - Processo nº 0000991-84.2018.8.21.0001, 13ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS; AV-10 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS e AV-11 - Indisponibilidade - Processo nº 0021009-05.2016.5.04.0007, 7ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS

LOTE 2 - MATRÍCULA 78.608: AV-7 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES; AV-9 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS e AV-10 - Indisponibilidade - Processo nº 0021009-05.2016.5.04.0007, 7ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS

LOTE 3 - MATRÍCULA 78.614: AV-4 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES e AV-6 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS

LOTE 4 - MATRÍCULA 78.618: AV-4 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES e AV-6 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS

LOTE 5 - MATRÍCULA 78.622: AV-4 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES e AV-6 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS

LOTE 6 - MATRÍCULA 78.626: AV-7 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES; AV-9 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS e AV-10 - Indisponibilidade - Processo nº 0021009-05.2016.5.04.0007, 7ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS

LOTE 7 - MATRÍCULA 78.630: AV-7 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES; AV-9 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS e AV-10 - Indisponibilidade - Processo nº 0021009-05.2016.5.04.0007, 7ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS

LOTE 8 - MATRÍCULA 78.634: AV-7 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES; AV-9 - Penhora - Processo nº 5037332-53.2020.8.21.0001, 8ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Porto Alegre/RS; AV-10 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS e AV-11 - Indisponibilidade - Processo nº 0021009-05.2016.5.04.0007, 7ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS

LOTE 9 - MATRÍCULA 78.656: AV-7 - Penhora - Processo nº 0005041-68.2004.8.08.0014, 1ª Vara Cível de Colatina/ES; AV-8 - Penhora - Processo nº 0000991-84.2018.8.21.0001, 13ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS; AV-10 - Penhora - Processo nº 5030800-92.2022.8.21.0001, 16ª Vara Cível da Comarca de Porto Alegre/RS e AV-11 - Indisponibilidade - Processo nº 0021009-05.2016.5.04.0007, 7ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Conforme r. decisão do evento 231, os créditos tributários referidos no art. 130 do CTN e os débitos condominiais anteriores à arrematação sub-rogam-se sobre o respectivo preço, respondendo o arrematante por eventual débito excedente, relativamente ao valor da arrematação.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO:

LOTE 1: R\$ 583.675,59 (quinhentos e oitenta e três mil, seiscentos e setenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), janeiro/2026;

LOTE 2: R\$ 679.529,51 (seiscentos e setenta e nove mil, quinhentos e vinte e nove reais e cinquenta e um centavos), janeiro/2026;

LOTE 3: R\$ 244.880,56 (duzentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e oitenta reais e cinquenta e seis centavos), janeiro/2026;

LOTE 4: R\$ 228.048,05 (duzentos e vinte e oito mil, quarenta e oito reais e cinco centavos), janeiro/2026;

LOTE 5: R\$ 238.649,57 (duzentos e trinta e oito mil, seiscentos e quarenta e nove reais e cinquenta e sete centavos), janeiro/2026;

LOTE 6: R\$ 255.158,10 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e oito reais e dez centavos), janeiro/2026;

LOTE 7: R\$ 246.013,52 (duzentos e quarenta e seis mil, treze reais e cinquenta e dois centavos), janeiro/2026;

LOTE 8: R\$ 246.013,52 (duzentos e quarenta e seis mil, treze reais e cinquenta e dois centavos), janeiro/2026;

LOTE 9: R\$ 68.066,66 (sessenta e oito mil, sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), janeiro/2026.

Conforme avaliações do evento 214, homologadas pela r. decisão do evento 231.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:

LOTE 1: R\$ 603.828,90 (seiscentos e três mil, oitocentos e vinte e oito reais e noventa centavos), outubro/2026;

LOTE 2: R\$ 702.992,49 (setecentos e dois mil, novecentos e noventa e dois reais e quarenta e nove centavos), outubro/2026;

LOTE 3: R\$ 253.335,86 (duzentos e cinquenta e três mil, trezentos e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos), outubro/2026;

LOTE 4: R\$ 235.922,15 (duzentos e trinta e cinco mil, novecentos e vinte e dois reais e quinze centavos), outubro/2026;

LOTE 5: R\$ 246.889,73 (duzentos e quarenta e seis mil, oitocentos e oitenta e nove reais e setenta e três centavos), outubro/2026;

LOTE 6: R\$ 263.968,27 (duzentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta e oito reais e vinte e sete centavos), outubro/2026;

LOTE 7: R\$ 254.507,94 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e sete reais e noventa e quatro centavos), outubro/2026;

LOTE 8: R\$ 254.507,94 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e sete reais e noventa e quatro centavos), outubro/2026;

LOTE 9: R\$ 70.416,88 (setenta mil, quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e oito centavos), outubro/2026.

Os valores serão atualizados à época da alienação, no auto de arrematação, conforme a tabela de atualização monetária do TJ/RS.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De **23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00** valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De **26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00** mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance. O exequente, se vier a arrematar, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará em 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação (art. 892, § 1º, do CPC).

PARCELAMENTO: Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, art. 895, §7º do CPC.

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remissão ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de

responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

Porto Alegre, 19 de outubro de 2026.

Dr. (a) Nara Cristina Neumann Cano

Juiz (a) de Direito