MERCADO
LEILÕES

# Poder Judiciário
## Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
## 2ª Vara Cível da Comarca de Esteio
### Edital de Leilão Intimação N°115/014/183/2026

Pelo presente leva ao conhecimento de quem interessar possa, que será levado a leilão o bem penhorado nos autos:

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5007236-79.2021.8.21.0014/RS**
**EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE ESTEIO / RS**
**EXECUTADO: SANDRO DA CONCEICAO ALVES**
**EXECUTADO: ELAINE BEATRIZ MILANEZ ALVES**

## LEILÃO ONLINE E PRESENCIAL

**EM PRIMEIRA DATA OU PRIMEIRO LEILÃO: 1º de dezembro de 2026, às 10:00 horas.** Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, exceto valor considerado vil. Não sendo verificado lances, será realizado segunda data de leilão/hasta.

**SEGUNDO LEILÃO: 8 de dezembro de 2026, às 10:00 horas,** ainda pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, a partir de 50% do valor da avaliação.

Nos dois leilões, para cada batida de martelo e/ou lance recebido a partir das 10:00 horas, serão acrescidos 30 segundos para o término.

**LOCAL:** O leilão será realizado através do site www.mercadoleiloes.com.br pelo link www.mercadoleiloes.leilao.br/leilao/justica-civel-de-esteio/lotes/lista

**DESCRIÇÃO DOS BENS:**
**Lote 01:** IMÓVEL URBANO composto pelo apartamento nº 401 do Condomínio Residencial Renascer II, localizado no 4º pavimento, no Bloco B, situado na Rua São Borja, nº 258, cidade de Esteio/RS, com área privativa de 44m². Inscrito sob a matrícula nº 23.838 do CRI de Esteio/RS.
**Avaliação:** R$ 100.000,00 (cem mil reais)
**Valor Mínimo:** R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

**Conforme despacho evento nº 89, fica autorizado o sr. leiloeiro a proceder ao 2º leilão no mesmo dia designado para a 1ª praça, desde que respeitado intervalo mínimo de tempo e certificada a inexistência de licitantes por ocasião da primeira chamada.**

**DO (S) IMÓVEL (IS):**

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas e descrições mencionadas são descritas dos registros públicos, como cópia de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar previamente o(s) imóvel(is). O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação do(s) bem(ns) e as condições físicas e documentais que se encontra(m), sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação, órgãos públicos (municipal, estadual e federal) e condomínio/loteamento, especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental – Área de Preservação Permanente (APP) e/ou Reserva Legal, saneamento, situação enfitêutica (ex.: imóveis foreiros), uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. Eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental serão de responsabilidade do(a) arrematante. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel eventualmente ocupado a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador.

**DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO BEM ARREMATADO:**

Ocorrendo a homologação o leilão, será expedido o documento emitido pelo Poder Judiciário, a Carta de Arrematação, com a determinação de baixa das dívidas e ônus contrários à transferência do bem arrematado, exceto dívidas por exemplo, condomínio/ taxas de uso de loteamento fechado, entre outras, cabendo ao interessado verificar previamente a existência de eventuais débitos em aberto antes do leilão. Sendo de responsabilidade do arrematante diligências para o levantamento dos gravames constantes na matrícula do(s) imóvel(is), bem como das restrições judiciais, administrativas e financeiras, e a desvinculação dos débitos ativos junto aos órgãos responsáveis.

Sendo da responsabilidade do(a) arrematante despesas providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: registro da Carta de Arrematação no Registro de Imóveis competente; imposto de transmissão; foro; laudêmio; impostos; taxas (inclusive de uso – loteamento fechado); alvarás; certidões; emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental, e demais despesas pertinentes.

**PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO**:

Serão aceitos lances presenciais via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso, através do portal de leilões www.mercadoleiloes.com.br. O(A) interessado(a) que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes no Edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma on-line, deverão os

interessados efetuar cadastro no portal de leilões www.mercadoleiloes.com.br enviando a documentação requerida. Os lances oferecidos on-line no pregão não garantem direitos ao(à) proponente em caso de falhas de sistema ou conexão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**PROPOSTAS:**
Conforme artigo 895 do Código de Processo Civil, os interessados em adquirir os bens objetos de leilão poderão apresentar proposta, através do site do leiloeiro: I – até o início do 1º leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II – até o 2º leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado preço vil. §1º - a proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25 % do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bem imóvel. §2º - as propostas de aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (IPCA) e as condições de pagamento do saldo.

**INTIMAÇÃO:**
Os devedores e conjugues, coproprietários de bem indivisível do qual tenha sido penhorado fração ideal, 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 o bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre o bem com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre o direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, condômino e demais credores e ocupantes do imóvel, se houver; caso não sejam encontrados para cientificarão, ficam desde já, cientificados por meio deste edital ou por qualquer meio idôneo acerca dos leilões aprazados, em conformidade com os incisos e parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil.

**DESPESAS ARREMATAÇÃO:**
As despesas de arrematação ocorrem por conta do arrematante. Comissão de 10% (dez por cento) para bens móveis e 6% para bens imóveis, sobre o valor da arrematação. O arrematante ou adjudicante deverá pagar ao Leiloeiro, à vista, a título de comissão, o valor correspondente a 6% do valor da arrematação/adjudicação, ou conforme arbitrado pelo Juízo. Na hipótese de acordo ou remição após o leilão positivo (§ 3º, art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ), o leiloeiro fará jus a integralidade da comissão. Nos casos de haver acordo ou remição, antes da realização do leilão já designado, e após ter iniciado os atos preparatórios, o leiloeiro fará jus ao pagamento, a título

indenizatório pelo trabalho dispendido, de valor equivalente, à metade da comissão a que faz jus.

**DEMAIS DISPOSIÇÕES:**
Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado em verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, conforme estabelece o artigo 130 do CTN e nos artigos 1.499 do Código Civil, artigos 903, § 5º, I e artigo 908, §1º, ambos do Código de Processo Civil, e artigo 141-II da Lei 11.101/05. Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão cadastrar-se através do site www.mercadoleiloes.com.br com antecedência mínima de 48 horas, observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site. 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 o Leiloeiro desde já, isentos de qualquer responsabilidade. A publicidade dos atos dar-se-á através da publicação da integra do presente edital na página oficial do Leiloeiro (www.mercadoleiloes.com.br), no molde do art. 887, §2º do CPC e afixação do mesmo nos locais de costume.

José Lázaro Ribeiro Menezes
Leiloeiro Oficial - Matr. 183