

## **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**

2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Canoas/RS  
**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 50001177620078210008/RS**  
DE: GENECI RODRIGUES GOMES

**INÍCIO DO LEILÃO:** a partir da publicação do edital

**1º LEILÃO :** HORÁRIO DE INÍCIO DA FINALIZAÇÃO: **03/11/2026, ÀS 16H**

**2º LEILÃO :** HORÁRIO DE INÍCIO DA FINALIZAÇÃO: **24/11/2026, ÀS 16H**

**SITE: WWW.ARNOLDLEILOES.COM.BR**

## **LEILÃO SIMULTÂNEO: ELETRÔNICO/ONLINE (RES. 236/2016 CNJ)**

Henrique Arnoldo Junior, leiloeiro oficial, autorizado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Canoas/RS, Dr. DIEGO LEONARDO DI MARCO PINEIRO, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados, que no processo eletrônico de execução de alimentos supramencionado, venderá os bens/lotes adiante discriminados, pelo maior lance em LEILÃO PÚBLICO, MODALIDADE SIMULTÂNEA: ONLINE/ELETRÔNICO, pela plataforma eletrônica de leilões [www.arnoldleiloes.com.br](http://www.arnoldleiloes.com.br), em primeira tentativa, em 03/11/2026, com horário de início da finalização às 16h e em segunda tentativa, em 24/11/2026, com horário de início da finalização às 16h. **LEILÃO SIMULTÂNEO:** o leilão ocorrerá em duas modalidades simultâneas: eletrônica e online, na forma da Resolução 236/2016 do CNJ. **1) MODALIDADE ELETRÔNICA:** na modalidade eletrônica os lances poderão ser antecipados pelos licitantes e efetuados entre o interstício da publicação do edital e o horário de início da finalização de alguma das tentativas de leilão. **2) MODALIDADE ONLINE:** na modalidade online o controle de abertura e fechamento dos lotes (marteladas eletrônicas), ocorre por controle manual, efetuado ao vivo e em tempo real pelo leiloeiro, visando atingir maior participação, valor e disputa entre licitantes.

**DADOS PROCESSUAIS:** o objeto desta alienação é o imóvel de matrícula 28.837 do Registro de Imóveis da Comarca de Canoas, RS, localizado na Rua Brasil, número 143, antigo número 1276, Bairro Centro, em Canoas, RS, penhorado nos autos **50001177620078210008**, em que é autor, JOSE LUIS DO PRADO e ré GENECI RODRIGUES GOMES. **O LEILÃO OCORRERÁ SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM SALVAGUARDADA A MEACÃO DOS PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS.** Foi penhorado 50% (cinquenta por cento), referente à meação da executada. JESUS LESINA CEZAR, CPF 212.870.820-68, configura-se por sentença judicial, como coproprietário dos outros 50% (cinquenta por cento), ainda que não averbados na certidão de matrícula. A matrícula do imóvel ainda consta em nome do proprietário registral Sr. Wilmar Witt, todavia no R-5-28.837 consta o registro da penhora extraída dos autos da Ação Relativa a união estável – Fase de cumprimento de sentença, processo número 008/1.07.0015632-0 tendo por executada GENECI GOMES CEZAR. A sentença do processo 008/1.09.0002797-3 definiu que 50% (cinquenta por cento) pertence à executada. A Caixa Econômica Federal, credor hipotecário, promoveu o cancelamento do ônus hipotecário que pesa sobre este imóvel registrado sob número R-4, mediante autorização expedida em 04 de abril de 2002. Para fins de cumprimento do princípio de continuidade registral, competirá ao arrematante, arcar com as despesas para regularização física e documental do bem que vier a adquirir, incluindo-se as cartoriais referentes a não transferência registral efetuada pela executada. Para fins de alienação, o(s) bem(ns) foi(ram) disposto(s) em lote(s) a saber o imóvel:

**APARTAMENTO N° 301, do Edifício LANDELL, sito em Canoas, na rua Brasil, nº 1276, localizado no 3º pavimento, com área privativa real e de construção de (62,57m²); área de uso comum real e de construção de (9,31m²); área global real e de construção de (71,88m²), correspondendo-lhe no terreno a fração de (41,36 m²) e nas coisas de uso comum a fração ideal de 0,04084. O referido prédio acha-se edificado sobre um terreno de forma irregular, sito na zona**

**urbana de Canoas, no quarteirão, formado pelas ruas: Brasil, Cel. Marcelino, Dr. Barcelos e Aracá; com área superficial de (1.012,73m²); confrontando: na frente, a Oeste, na extensão de (13m) com a rua Brasil; a Leste, onde faz fundos, na extensão de (34,50m ) com propriedades que são ou foram de Dorgeval Luiz da Silva; por um lado; ao sul, na extensão de(42m) em linha reta, com propriedades de Dorgeval Luiz da Silva , que são ou foram , e pelo outro lado , ao Norte, na extensão de( 57,50 m) em linha quebrada da seguinte maneira: partindo da frente , na direção Oeste - Leste ,(21,50m) com propriedades de João Clecy Antunes Lopes ; numa 2ª reta , sentido Sul-Norte, na extensão de (15,50m) com João Clecy Antunes Araújo Lopes a 3ª e última reta, no sentido Oeste- Leste , na extensão de (20,50m) até encontrar a divisa dos fundos.** Tudo conforme certidão de matrícula nº 28.837, do Registro de Imóveis da Comarca de Canoas, RS, extraída em 27/05/2021, constante no laudo de avaliação do bem, com visualização extraída pelo leiloeiro em 05/02/2026, ambas disponibilizadas no site da alienação (Res. 236/2016 do CNJ), para conhecimento público de todos os interessados no leilão.

**AVALIAÇÃO: R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais),** homologada em 17/12/2025, tomada como atualizada para as alienações judiciais e em que nenhum dos interessados, bem como nenhuma das partes poderá alegar desconhecimento pelo presente edital de leilão e intimação. **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** conforme dados do cadastro municipal de Canoas, RS, o bem está cadastrado **sob número 7148**, em nome Witt Wilmar.

**BOX DE ESTACIONAMENTO CONDOMINIAL:** existem 14 (quatorze vagas) rotativas condominiais para 23 (vinte e três apartamentos), conforme informação da sindicância. A manutenção das cotas condominiais em dia possibilita o uso rotativo de uma vaga conforme a disponibilidade condominial. Foi convencionado em Ata de Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Edifício Landell de 07/12/2021, que o condômino com mais de sessenta dias de atraso condominial, perderá o direito de uso de vaga e voltará para o final da fila. Em 10/02/2026, em consulta à sindicância, encontra-se disponível 3 vagas não ocupadas para uso.

**REGISTROS E/OU AVERVAÇÕES: R-4-28.837: HIPOTECA.** Contrato por instrumento particular compra e venda. Devedores: Wilmar Witt e Rosemeri Luiza Witt. **Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ 00.360.305/0463-68. Prazo: 264 meses,** em 17/09/1985. **R-5-28.837: PENHORA.** Executada GENECI GOMES CEZAR, CPF 822957518-53. Processo 008/1.07.0015632-0. 2ª Vara de Família de Canoas, RS. Valor: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais), em 28/03/2011. Data registro: 08/04/2011.

**SOBRE O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL:** a arrematação em hasta pública, gera a aquisição originária do bem, competindo ao arrematante proceder e arcar com as custas inerentes à baixa/regularização das averbações e/ou registros dos demais proprietários registrais, com fulcro no princípio da continuidade registral, sendo a carta de arrematação, o documento hábil que determina o cancelamento de todas as averbações e/ou registros que sejam contraditórios à transferência plena da propriedade do bem ao

novo adquirente, tudo isso independente de nova disposição pelo(a) magistrado(a).

**LANCE MÍNIMO:** lances ficam disponíveis no site desde a publicação deste edital, bem como o recebimento de propostas parceladas, até o início da primeira tentativa, por valores iguais ou superiores ao valor de avaliação, ou até o início da segunda tentativa, por preço não inferior a 50% do valor de avaliação (art. 891, parágrafo único CPC/2015). Os licitantes interessados em ofertar propostas parceladas deverão observar as seguintes condições: 1) não haverá disputa na modalidade parcelada, bem como não serão aceitas proposituras de propostas parceladas após o horário definido para início de alguma das tentativas do leilão. O horário limite para recepção de propostas parceladas é definido como as 16h do dia 03/11/2026 para a primeira tentativa de leilão e as 16h do dia 24/11/2026, para a segunda tentativa de leilão na forma estabelecida pelo art. 895, I, II, CPC/2015. Após este horário, ocorre a disputa somente à vista, e serão nulos e eliciados todos os lances inválidos e o relatório completo de lances válidos e inválidos enviado a(o) magistrado(a) para conferência e auditoria do resultado do leilão. 2) para a disputa à vista, o leilão abrirá tomando-se como preço de abertura o maior preço atingido na modalidade parcelada caso houver. Caso haja algum lance inválido parcelado registrado pela plataforma durante a disputa à vista, este será eliciado, e será reaberto o lote pelo leiloeiro tomando-se como preço de abertura o último lance válido. 3) No que tange as informações sobre as regras dos leilões “até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14º, § 2º, Res. 236/2016 do CNJ).

**PARCELAMENTO JUDICIAL:** alternativamente poderá o interessado, propor pagamento parcelado, com hipoteca judicial sobre o próprio bem como garantia, atendendo ao disposto no art. 895, CPC/2015: a partir da entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento), e o restante em até 30 (trinta) parcelas, podendo, portanto, haver concorrência na modalidade parcelada. A proposta de pagamento ou lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor. **PAGAMENTO: a) à vista:** o pagamento deverá ser feito judicialmente e de uma única vez, mediante guia judicial vinculada aos autos; **b) parcelado:** com vistas à celeridade processual, nessa modalidade de pagamento, será lavrado pelo leiloeiro o auto de arrematação com pagamento parcelado. Uma vez assinado o auto pelo(a) Juiz(a), arrematante e o leiloeiro, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretroatável (art. 903, CPC/2015). Não sendo provocado o(a) Exmo(a) Juiz(a) nos 10 (dez dias) após o aperfeiçoamento da arrematação, será expedida a carta de arrematação. As parcelas serão mensais, atualizadas mensalmente pelo indexador monetário homologado pelo Juízo, contadas a partir da data de expedição da carta de arrematação, depositadas, mediante guia judicial, ou em se tratando de idoso e/ou trâmite processual, diretamente na conta do exequente, mediante homologação do(a) Exmo(a) Juiz(a). Compete exclusivamente ao arrematante a responsabilidade pela requisição à Vara judicial das guias judiciais para depósito judicial vinculada aos autos, antecipadamente ao seu vencimento para adimplemento das parcelas vincendas.

**COMISSÃO: 5% (cinco por cento)**, integralmente, não se incluindo no valor do lance, sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante, ou pelo adjudicante no caso de adjudicação. Sobrestadas ou canceladas as hastas públicas, por acordo e/ou pagamento da dívida, parcelamento do débito exequendo, ou por adiamento do leilão, ou quaisquer outras causas, incumbirá ressarcir ao leiloeiro, os valores desembolsados em editais, anúncios, publicações, certidões e demais documentos, bem como as despesas para a preparação e realização dos leilões, documentalmente comprovadas nos autos, incluindo-se principalmente as despesas com extração de certidões e/ou visualizações de matrículas serão arcadas pelas partes (art. 40º, Decreto N. 21.981/32).

**ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** poderá o autor/exequente, quando único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º, do CPC/2015, cujo lance, seja em primeiro ou segundo leilão, deverá ser

efetuado na plataforma eletrônica [www.arnoldoleiloes.com.br](http://www.arnoldoleiloes.com.br) para conhecimento público de todos os participantes do leilão. A arrematação com créditos do próprio processo não exime o autor/exequente do pagamento da comissão do leiloeiro (art. 901, § 1º, CPC/2015). A execução prossegue havendo saldo remanescente, penhorando-se tantos outros bens necessários para a satisfação da dívida ao credor. **INADIMPLEMENTO:** o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover a execução do valor devido, aplicando-se as sanções previstas nos arts. 895, §4º, §5º e arts. 897 e 898, do CPC/2015), tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

**DÍVIDAS DO PROCESSO: 1) VALOR DA AÇÃO:** R\$ 388.138,13 (EVENTO 59, CALC2), processo número 50001177620078210008 (atualizado até 16/04/2024). O crédito ao exequente será atualizado quando da realização da prestação de contas do leilão. Havendo valores antecipados pelo executado, ou em discussão, estes serão deduzidos do débito principal quando da realização e resultado dos leilões, não suspendendo em hipótese alguma a alienação em leilão. **2) FAZENDA MUNICIPAL:** conforme consulta efetuada ao site da fazenda municipal para o imóvel de cadastro 7148, em nome de Wilmar Witt, constam em aberto R\$ 2.884,89 em dívida ativa, correções, juros e mora. Consulta em 25/08/2026, referentes a 02/2023 a 09/2023; 02/2024 a 09/2024 e 02/2025 a 09/2025. Com a designação de leilão, a Fazenda poderá ser intimada a acostar planilha atualizada de eventuais débitos incidentes sobre o bem, não suspendendo em hipótese alguma a alienação em hasta pública, eis que o débito poderá ser satisfeito com o produto da arrematação (art. 130, parágrafo único, CTN). Havendo valores antecipados pelo executado, ou em discussão, estes serão deduzidos do débito principal quando da realização e resultado dos leilões, não suspendendo em hipótese alguma a alienação em leilão. **3) CONDOMÍNIOS:** em consulta efetuada à administradora de condomínios Casa dos Síndicos, constam em aberto R\$ 7.006,89 atualizados até 06/02/2026, referentes a débitos de condomínios totais. Havendo valores antecipados pelo executado, ou em discussão, estes serão deduzidos do débito principal quando da realização e resultado dos leilões, não suspendendo em hipótese alguma a alienação em leilão. **4) JUSTICA TRABALHISTA:** certifica-se que WILMAR WITT, NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão nº: 9951886/2026. Expedição: 12/02/2026. Certifica-se que GENECI RODRIGUES GOMES, NÃO CONSTA como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas. Certidão nº: 9952779/2026. Expedição: 12/02/2026.

**RECURSOS E/OU PROCESSOS PENDENTES:** os recursos e/ou processos pendentes serão averiguados pelo Juízo na ocasião da expedição da carta de arrematação, observadas as disposições dos arts. 643 e 644 da Consolidação Normativa Judicial da Corregedoria-Geral da Justiça (atualizada até o Provimento nº 05/2025-CGJ). Para débitos de IPTU, condomínios, débitos fiscais, trabalhistas entre outros, deverão os credores, acostar memorial de cálculo atualizado e pedido de reserva de valores para satisfação do seu crédito, observada a ordem de preferência, que será instaurada por concurso pelo(a) magistrado(a) nos termos da lei processual (art. 908 e 909 do CPC/2015). Havendo concurso especial de credores, este será promovido apenas para penhoras inscritas, ou no rosto dos autos, amparado nos artigos 789, 908 e 909 do CPC/2015.

**CONDIÇÕES PARA ALIENAÇÃO DO BEM:** 1) salienta-se que a arrematação em leilão é aquisição originária, ou seja, todos os registros e averbações que sejam contraditórias à plena propriedade do bem caem com a arrematação, sendo o bem entregue livre e desembaraçado ao adquirente, atendendo ao disposto no art. 130, parágrafo único do CTN e ao art. 908, §1º, §2º, CPC/2015. Portanto, dívidas/ônus e débitos do executado anteriores à arrematação, incluindo-se os de natureza propter-rem, como condomínios, fiscais e tributários, sub-rogam-se no preço da arrematação, até a data efetiva da expedição da carta de arrematação e/ou imissão na posse, o que vier primeiro, competindo ao arrematante regularizar somente os inerentes à nova aquisição. 2) débitos de natureza propter personam, a citar energia elétrica, gás, água, telefone, TV por assinatura, entre outras, não decorrem diretamente da existência em si do imóvel, não se

vinculando à titularidade do bem, mas à vontade de receber o serviço, afigurando-se ilícita, portanto, a cobrança de dívidas contraídas por anteriores ocupantes ou proprietários do imóvel, uma vez que a responsabilidade pela contraprestação respectiva incumbe exclusivamente ao usuário/beneficiário dos serviços contratados. Assim vinculam-se ao CPF/CNPJ do titular que requisitou esses serviços, nunca recaindo sobre o arrematante. 3) fica desde já cientificado o arrematante, assumindo o risco do negócio, por este edital de leilão, que nem o leiloeiro, nem a vara de execução, podem ser responsabilizados pelo tempo de resposta provocado pelos órgãos públicos ou por outras varas do Poder Judiciário, por não estarem ao alcance da eficácia dos seus ofícios, conforme esta previsão editalícia. 4) o arrematante ao adquirir o bem terá o direito de petição, e caso os débitos não sejam desvinculados dos dez dias seguintes ao leilão, poderá protocolar requerimento para desvinculo dos débitos e restrições diretamente no órgão da administração pública ou vara judicial, podendo em alguns casos somente ser efetuado por intermédio de advogado, ocorrendo esses custos às suas expensas. 5) em todas as situações, a prova da arrematação deve ser efetuada com a apresentação da carta de arrematação e/ou da nota de venda em leilão, acompanhada dos documentos pessoais de Pessoa Física/Pessoa Jurídica arrematante, gerando protocolo na administração pública ou vara judicial, sem o qual não será admitida nenhuma reclamação pela eventual morosidade de desvinculo. 6) a comissão do leiloeiro, destina-se à verba alimentar, e refere-se tão somente aos honorários pagos para preparação, desenvolvimento e execução do leilão. 7) fica o arrematante cientificado por este edital de leilão, que tanto o leiloeiro, quanto o Poder Judiciário, ou os respectivos Juízes que inseriram eventuais restrições não possuem obrigação alguma ou responsabilidade para assessoria jurídica pós-arrematação. A lei nº 8.906/94 afirma em seu artigo 1º que as funções de assessoria e consultoria jurídica são privativas do advogado. Entretanto, o leiloeiro e/ou o cartório podem apoiar o arrematante, sendo essas ações meramente auxiliares, não obrigatórias e em todas as hipóteses, sem direito a qualquer indenização ou compensação financeira ao arrematante. O leiloeiro fica obrigado a cumprir tão somente àquelas proferidas pelo(a) magistrado(a) em despacho/decisão, ficando desobrigado a qualquer diligência de incumbência do arrematante após a arrematação. 8) havendo alienação fiduciária, salvo disposição judicial, caso autorizado o leilão sobre a integralidade do bem pelo credor fiduciário, o arrematante poderá pagar o lance o qual será destinado a saldar o financiamento e pagar o credor que levou o bem a leilão, adquirindo a propriedade integral do bem arrematado. Caso o leilão ocorra sobre direitos aquisitivos e/ou o saldo da arrematação seja insuficiente, poderá o arrematante se sub-rogar na posição de devedor no contrato de financiamento, passando a assumir somente as parcelas pendentes. 9) não recairá ao arrematante nenhum débito do antigo proprietário, somente os pertinentes à nova aquisição, incluindo-se os que forem sub-rogados do contrato de financiamento habitacional em face da nova aquisição. 10) Para o caso da perfectibilização do auto de arrematação, observado o prazo previsto no art. 903, § 2º, CPC/2015 e a expedição da carta de arrematação, em caso de dilação deste prazo, eventuais parcelas condominiais, fiscais e tributárias, que forem inadimplidas entre a data efetiva da assinatura do auto de arrematação pelo(a) magistrado(a) e a imissão na posse e/ou data efetiva de expedição da carta de arrematação, o que vier primeiro, serão suportadas pelo antigo proprietário. 11) Caso o executado faça uso exclusivo do bem entre a assinatura do auto de arrematação e a expedição da carta de arrematação, deverá suportar os débitos vincendos pelo uso exclusivo do bem, e havendo o inadimplemento dos mesmos, poderá o arrematante executar alugueres pelo uso do bem até a data da expedição da carta de arrematação e/ou imissão na posse o que vier primeiro. Por conseguinte, uma vez arrematado o bem e perfectibilizada a arrematação, com a assinatura do auto, respeitado o prazo previsto no art. 903, § 2º, CPC/2015, deverá o executado subsidiar os meios para entrega voluntária do bem ao arrematante. Não havendo entrega voluntária ocorrerá a distribuição do mandado de imissão na posse a ser cumprido por oficial de justiça, para desocupação do bem, cujo prazo é de 30 dias contados da data da carta de arrematação, com recolhimento da condução às expensas do arrematante. 12) A venda será sempre considerada **ad corpus**, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, localização e

documentação do imóvel adquirido, sendo que eventuais medidas constantes neste edital, são meramente enunciativas. 13) eventuais fotografias no site e demais meios de veiculação do leiloeiro são meramente ilustrativas, em conformidade com a Resolução 236/2016 do CNJ. 14) sem prejuízo, para garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente ao processo eletrônico. 15) a decisão do Juízo, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial, para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. 16) nas hipóteses em que houver previsão legal para o exercício do direito de preferência, a citar os condomínios, competirá ao interessado se cadastrar previamente no site do leiloeiro (art. 12º, Res. 236/2016 do CNJ), participando em igualdade de condições com os demais licitantes, pelos quais não poderá alegar desconhecimento pelo presente edital de leilão e intimação. Compete ao titular do direito acompanhar o leilão, e exercer o direito com base no maior lance, podendo ser exercido até a assinatura do auto de arrematação pelo magistrado, sob pena de preclusão.

**REGULARIZAÇÃO DO BEM ARREMATADO:** salvo disposição judicial, fica dispensado o arrematante em apresentar o rol de peças impressos e autenticados pela serventia da Vara Judicial, que sejam pertinentes à penhora, avaliação, leilão, incluindo-se o edital de leilão, o auto de arrematação, a carta de arrematação, entre outros documentos necessários para o registro da carta de arrematação perante o Registro Imobiliário, quando o processo for eletrônico, situação em que os documentos são digitalizados e as assinaturas são digitais e eletrônicas, e a autenticidade pode ser verificada eletronicamente, mediante habilitação do Registro Imobiliário como Serventia Notarial e Registral, Unidade Externa, pela Vara Judicial, ou mediante acesso ao processo eletrônico por chave eletrônica, competindo ao arrematante subsidiar o acesso, quando do registro do protocolo de abertura do registro da carta de arrematação, salvaguardado o sigilo de justiça. É de exclusividade operacional e financeira do(a) arrematante a regularização física e documental do bem arrematado perante o Registro de Imóveis e órgãos competentes, licenças, taxas e emolumentos, escrituras, certidões, registros, transposição de transcrição e abertura de matrícula, averbações, laudos, alvarás, regularização de edificações e edículas não averbadas perante a Prefeitura Municipal e Registro de Imóveis, taxa para expedição e registro de carta de arrematação, solicitação de guias para pagamento de ITBI, ITCD, IRPF/IRPJ, taxas de transferência, entre outros impostos e taxas quando houver, necessárias para a regularização em seu nome. O valor sobre o qual incidirá o pagamento de ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis pelo arrematante (art. 901, § 2º, CPC/2015), é o valor da arrematação, observadas as disposições previstas no Código Tributário Municipal e as disposições eventuais definidas por Leis complementares municipais. **LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973, em seu art. 252** - o registro, enquanto não cancelado, produz todos os efeitos legais ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido. Por conseguinte, **em se tratando da existência de registros e/ou averbações não baixadas na certidão de matrícula, como frações percentuais, sucessões, hipotecas e as cessões de direitos, os custos e emolumentos necessários para esta regularização ocorrerão a encargo do arrematante.** Em alguns casos excepcionais, poderá o arrematante ter que constituir advogado para proceder às requisições necessárias para a regularização documental do bem arrematado, ocorrendo eventual exigência em nota impugnativa do registro imobiliário. Os custos e honorários para esta solicitação ocorrem às expensas do arrematante, ficando desde já cientificado o arrematante por este edital, sobre os riscos e custos envolvidos do negócio do leilão. **Incide ao arrematante, para registro da carta de arrematação, o disposto no art. 540, parágrafo único, CNR/2020. Poderá, adicionalmente ainda, o registro de imóveis solicitar mandado judicial para baixa de registros e averbações que na matrícula estejam enumeradas** (art. 538, § 1º, § 2º, Consolidação Normativa Notarial e Registral do Rio Grande do Sul), para registro da carta de arrematação, cuja solicitação deverá ser providenciada pelo arrematante, ocorrendo essas custas também às suas expensas. Na hipótese de arrematação é

de inteira responsabilidade do exequente acostar caso requerido pelo Juízo, Certidão de Matrícula atualizada do imóvel arrematado (art. 877, §2º, CPC/2015), e havendo novos credores, que por ventura se apresentarem após as datas dos documentos apresentados pelo exequente para elaboração e publicação do edital pelo leiloeiro, e ainda, antes das datas de realização das hastas públicas, estes credores deverão ser intimados dos resultados dos leilões, sob pena de nulidade, para que possam ter satisfeito seu crédito mediante reserva de valores no produto da arrematação/adjudicação.

**LANCES PELA INTERNET:** os interessados em participar do leilão poderão dar lances pela internet, por intermédio do site [www.arnoldoleiloes.com.br](http://www.arnoldoleiloes.com.br). Os lances podem ser realizados na modalidade eletrônica, entre o interstício da publicação do edital e o horário de início da finalização de alguma das tentativas de leilão. Os lances também podem ser ofertados em tempo real e ao vivo na modalidade online. Os licitantes interessados em ofertar lances, deverão observar ainda as seguintes condições: 1) para ofertar lances eletrônicos e/ou online, o interessado deverá cadastrar-se, no site [www.arnoldoleiloes.com.br](http://www.arnoldoleiloes.com.br), aceitando os termos de utilização do site e encaminhando os documentos indicados no mesmo site, os quais serão analisados no prazo de até 48h. O prazo máximo para cadastramento é de igual período a anteceder o horário de início da finalização de alguma das tentativas de leilão. O cadastramento é gratuito e requisito indispensável para a participação online no leilão, ficando o usuário/interessado responsável, civil e criminalmente, pelas informações lançadas no preenchimento do cadastro online. 2) apenas após a análise e aprovação da documentação exigida e discriminada no site, será efetivado o cadastro do interessado no site, ficando o interessado habilitado a ofertar lances pela internet. 3) a confirmação do cadastro do usuário/interessado será enviada ao endereço de e-mail cadastrado pelo mesmo, cabendo ao usuário checar o recebimento dos e-mails. 4) os lances que vierem a ser ofertados são de inteira responsabilidade do usuário/interessado, sendo o mesmo, também, responsável pelo eventual uso inadequado de seu login e senha de acesso ao sistema. Para garantir o bom uso do site e a integridade da transmissão de dados, o Exmo. Juiz competente poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lances. 5) para todos os efeitos, o horário a que se refere ao presente edital é o horário oficial de Brasília (Brasil). 6) para se habilitar ao leilão desejado, o licitante após o cadastro homologado, ao acessar o leilão de seu interesse deverá clicar na caixa “li e aceito as regras do leilão”, ato que irá declarar seu consentimento e conhecimento do edital de leilão, normas, regras e condições do leilão em que deseja participar, pelas quais não poderá alegar desconhecimento. 7) evitando lances acidentais por parte dos licitantes, na plataforma os lances ofertados são confirmados em duas etapas. Ao clicar em enviar lance parcelado ou enviar lance à vista, a plataforma irá emitir a mensagem: “você confirma o envio do lance?”, e na sequência um alarme sonoro será emitido confirmando o lance e imediatamente aparecerá o registro na tela, sendo o lance considerado perfeito, acabado e irrevogável, salvo o disposto no art. 26º, da Res. 236/2016 do CNJ. 8) o incremento, ou seja, o valor mínimo entre lances em disputa é definido pelo leiloeiro e os saltos obedecem a este valor mínimo, podendo o licitante caso seja de seu interesse ofertar lances com valores superiores a este valor, comprometendo-se para tanto a depositar o preço. 9) durante a alienação, seja na modalidade eletrônica ou online, seja lance à vista ou parcelado, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema de leilões. Não são admitidos lances via e-mail, via WhatsApp, ou qualquer meio que não a própria plataforma de leilões, conforme disposição do art. 22º, parágrafo único, Res. 236/2016 do CNJ. 10) a plataforma [www.arnoldoleiloes.com.br](http://www.arnoldoleiloes.com.br) é hospedada sob domínio da Leilão Pro (<https://www.leilao.pro/>). Para participar dos leilões, o interessado deverá logar-se inserindo o seu nome de usuário e senha. 11) a ferramenta “auditório 360º” permite acesso aos leilões em andamento, leilões com acesso a lances favoritados pelo próprio licitante, acesso às mensagens de texto enviadas pelo leiloeiro em tempo real durante o ato do leilão online, entre outras funcionalidades. 12) 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/ou o leiloeiro, desde já, isentos de qualquer

responsabilidade. 13) não compete ainda às partes, à plataforma, ao leiloeiro, nem ao Poder Judiciário, quaisquer responsabilidades por eventuais dificuldades técnicas operacionais por parte dos licitantes em manusear o sistema, computadores, ou dispositivos móveis não compatíveis para o acompanhamento do leilão. 14) no leilão simultâneo: eletrônico/online, ocorrem duas fases: a primeira, a modalidade eletrônica, em que se disputam antecipadamente ao fechamento dos leilões, os lances via sistema, cobrindo automaticamente sempre o de maior valor, e a segunda fase, a modalidade online, administrada pelo leiloeiro na forma manual, que abrirá o leilão pelo maior lance válido na modalidade eletrônica, e a disputa se dará mediante o controle manual dos lances, por marteladas eletrônicas (dou-lhe uma, dou-lhe duas, vendido e condicional), havendo cronômetro digital auxiliar, visível para os licitantes e para o leiloeiro, que contará o tempo mínimo de 30 segundos entre uma martelada e outra pelo leiloeiro rumo à homologação do resultado. A cada novo lance em tempo menor que 30 segundos o cronômetro reinicia retomando o lapso temporal de 30 segundos. Há também a emissão de alerta sonoro aos licitantes sobre as batidas do martelo eletrônico. Transcorrido o tempo mínimo de 30 segundos sem haver nova cobertura, considera-se vencedor do leilão, o licitante que tenha ofertado o maior lance válido transcorrido este lapso temporal. 15) a arrematação quando condicional não garante ao licitante proponente a aquisição do bem, pois a arrematação está sujeita à apreciação e homologação pelo(a) magistrado(a). 16) ficam cientificados os licitantes interessados que o art. 21º da Res. 236/2016 do CNJ que define o tempo mínimo de 3 minutos entre lances, aplica-se tão somente a leilões efetuados exclusivamente na modalidade eletrônica que não é o caso desta alienação, que é simultânea. 17) na arrematação mediante lance online, o auto de arrematação poderá ser assinado pelo leiloeiro, em situações excepcionais, conforme consta no Termo de Contrato para Utilização do Site, apenas após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação (ou da entrada/sinal, ser for o caso) e da taxa de comissão do leiloeiro, ficando dispensada, nesta hipótese, a assinatura do arrematante no referido auto (Termo registrado sob o nº 9650, folha 121, livro B-114 - Cartório de Registro de Imóveis e Especiais Títulos e Documento - Campo Bom/RS) 18) no que tange ao pagamento de arrematação online, **fica vedada toda e qualquer forma de transferência eletrônica/pagamentos para conta de terceiros, não existindo responsável financeiro ou procurador para recebimento de valores, que não o leiloeiro designado para o leilão.** 18) a certificação do leiloeiro designado pode ser efetuada mediante consulta ao site <http://sistemas.jucisrs.rs.gov.br/leiloeiros/>, registrado à Comarca de Canoas/RS.

**INTIMAÇÃO:** ficam desde já intimadas as partes, coproprietários, interessados e principalmente os requeridos, credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem (art. 889, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, CPC/2015). O executado poderá ser intimado por nota de expediente, ou por AR, caso não representado nos autos por advogado. Se não for firmado pelo próprio executado, poderá ser intimado por mandado. **Se o executado for revel ou não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, tudo conforme inteligência do art. 889, parágrafo único do CPC/2015.**

**INFORMAÇÕES:** edital completo foi publicado nos sites [www.arnoldoleiloes.com.br](http://www.arnoldoleiloes.com.br) e [www.leiloesdajustica.com.br](http://www.leiloesdajustica.com.br). Maiores informações, acessar o site [www.arnoldoleiloes.com.br](http://www.arnoldoleiloes.com.br), ou contatar o leiloeiro, pelo telefone/WhatsApp: (51) 9-9996-4911.

---

Juiz(a) de Direito