EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE, PROCESSO: 5001741-45.2011.8.21.0001, CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Nos termos da Lei 13.105/2015 e obedecendo a sistemática processual vigente, eu, JOSÉ LUIS PARDO SANTAYANA CARDOSO, Leiloeiro Oficial, devidamente autorizado pela EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA ª2 VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE, DESIGNO AS SEGUINTES DATAS DE HASTAS PÚBLICAS:

- 1° Leilão - 27/01/2027 às 15:00h (Horário de Brasília)
- 2º Leilão - 03/02/2027 às 15:00h (Horário de Brasília)

Com pagamento de 05% de comissão ao leiloeiro. Local: O leilão ocorrerá de forma HÍBRIDA, através do site **www.santayanaleiloes.com.br**, caso autorizado pelas autoridades sanitárias competentes, no endereço comercial deste leiloeiro, situado na R. Padre Diogo Feijó, 479 – Navegantes, Porto Alegre - RS, 90240-421, Rio Grande do Sul. O leilão também poderá ser acompanhado através do YouTube, com a link a ser disponibilizado no site deste leiloeiro no dia da hasta.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** BAIRRO TRÊS FIGUEIRAS QUARTEIRÃO 15. IMÓVEL: Uma casa de alvenaria, sob nº 97, da rua José Antonio Aranha, e o respectivo terreno, constituído do lote 03 da quadra b-l, com 12,00m de frente, no oeste, entestando no fundo, ao leste, na mesma extensão de 12,00m com imóvel de Mauro Francisconi Bittencourt eoutro, dividindo-se ao norte, na extensão de 30,00m, com imóvel da Associação Beneficiente e Educacional de 1858, e, ao sul,

na mesma extensão de 30,00m, com imóvel de Santa Carolina Toffoli Schmidt, distando o lado sul, 24,00m da esquina da rua Fernando Carneiro, conforme descreve a matrícula de nº 5.835 do Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre. Avaliação R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), constante no evento 143 do processo, no qual também é informado pelo Oficial de Justiça, que no imóvel constam dez salas grandes distribuídas em dois andares e mais uma sacada grande.

## DISPOSIÇÕES GERAIS

1. **Débitos e Ônus Pendentes**: Os débitos incidentes sobre o bem à época da alienação, incluindo impostos, multas, tributos, taxas, encargos e demais ônus, não sucedem ao arrematante. O arrematante recebe o bem livre e desembaraçado.

2. **Estado de Conservação**: Os bens serão entregues **nas condições em que se encontram**, cabendo aos interessados realizarem a devida vistoria/visita antes da data designada para a praça/leilão.

3. **Penalidades em Caso de Desistência ou Não Pagamento**: Caso o arrematante desista, arrependa-se ou não efetue o pagamento no prazo estabelecido, estará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal (CP) e à perda da comissão do leiloeiro, conforme art. 39 do Decreto 21.981/32 e tabela do Sindilei/RS.

4. **Adjudicação Posterior ao Leilão**: Na hipótese de adjudicação do bem após o início dos atos de divulgação do leilão, será devida ao leiloeiro indenização pelos trabalhos realizados, em conformidade com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça. Da mesma forma, caso ocorra acordo entre as partes, remição,

pagamento da dívida, extinção do processo ou qualquer outra causa que impeça a realização da alienação judicial após o início dos atos preparatórios, de publicidade e divulgação do certame, será devida ao leiloeiro remuneração correspondente a **1% (um por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel**, a título de ressarcimento pelos serviços prestados, independentemente da efetiva realização da hasta pública. A referida remuneração será suportada pela parte que der causa ao cancelamento ou à não realização da alienação, salvo disposição diversa determinada pelo Juízo.

5. **Comissão do Leiloeiro**: Será de 05% sobre o valor da arrematação ou percentual arbitrado.

6. **Procedimentos em Caso de Lanço Inferior**: Se o bem não alcançar lanço superior ao valor de avaliação, seguirá para alienação ao maior lanço, desde que não inferior a 50% do valor de avaliação.

7. **Condições de Pagamento**: O pagamento deverá observar as disposições dos arts. 892 e 895 do Código de Processo Civil (CPC), especialmente quanto às condições de pagamento à vista ou parcelado, na forma e nos prazos legalmente estabelecidos. Não sendo alcançadas as condições mínimas de alienação previstas neste edital, poderão ser recebidas propostas em valores ou condições diversas, as quais terão caráter meramente condicional, não constituindo direito à aquisição do bem, ficando sua eventual aceitação subordinada à apreciação do Juízo competente, após manifestação das partes interessadas no processo de inventário que deu origem à presente alienação judicial. Em qualquer hipótese, não serão admitidas propostas que configurem preço vil, nos termos da legislação aplicável, cabendo ao Juízo

deliberar sobre sua aceitação ou rejeição. Somente após a autorização judicial e a efetiva formalização da arrematação serão produzidos os efeitos jurídicos previstos no art. 903 do CPC, observadas as condições estabelecidas neste edital e as peculiaridades do caso concreto.

8. **Cadastro para Participação**: É indispensável realizar cadastro no site www.santayanaleiloes.com.br, com apresentação dos documentos exigidos para participação no leilão.

9. **Homologação e Alterações**: Toda alienação ficará condicionada à apreciação e homologação pelo Juízo competente, observada a manifestação das partes interessadas no processo de inventário que deu origem à presente venda judicial. O Juízo poderá determinar a retirada de bens do certame, alterar as condições de alienação ou rejeitar propostas apresentadas, mediante decisão fundamentada, sem que tais medidas, por si só, gerem direito à aquisição ou à indenização aos interessados. Uma vez aperfeiçoada a arrematação, serão observados os efeitos jurídicos previstos no art. 903 do Código de Processo Civil, ressalvadas as hipóteses legais de invalidação, ineficácia ou resolução.

10. **Da Transferência de Titularidade e Responsabilidade do Arrematante:** A transferência de titularidade do bem arrematado (incluindo, mas não se limitando, a registros, averbações, escrituras, desmembramentos, retificações, transferências junto a órgãos públicos e/ou entidades competentes) será de total e exclusiva responsabilidade do arrematante, que deverá adotar todas as providências

administrativas e legais necessárias à sua efetivação, às suas expensas. O arrematante arcará integralmente com todos os custos, taxas, tributos, emolumentos, despesas cartorárias, despesas de despachante, custas e quaisquer outros encargos incidentes ou necessários à regularização e concretização da transferência, não cabendo ao Leiloeiro, e/ou ao Juízo qualquer responsabilidade por tais providências, custos ou eventuais exigências administrativas impostas pelos órgãos competentes.

11. **Intimação pelo Edital**: Pelo presente edital, ficam intimados as partes, seus cônjuges (se casados forem), credores fiduciários, hipotecários, anticréticos, usufrutuários, senhores diretos e demais interessados, caso estejam em local incerto e não sabido ou não sejam localizados pelo Oficial de Justiça.

Porto Alegre, 04 de novembro de 2026

_____

José Luis Santayana
Leiloeiro Oficial