EDITAL DE LEILÃO

Pelo presente edital se faz saber que, por determinação judicial do (a) Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha/RS, será levado à hasta pública o bem penhorado nos autos, cujas partes são: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LOCATELLI x ANTONIO CESAR MACIEL JUNG, **processo nº 5005303-83.2020.8.21.0086.**

1° LEILÃO: 10/12/2026 – HORÁRIO DE INÍCIO: 11h00min
2° LEILÃO: 28/01/2027 – HORÁRIO DE INÍCIO: 11h00min
LOCAL: O leilão será realizado de forma HÍBRIDA, ou seja, ELETRONICAMENTE, através do site www.rauppleiloes.com.br, bem como PRESENCIALMENTE, na sede deste Leiloeiro, sito a Rua Otávio Schemes, n.º 3745, Bairro Passo do Hilário, Gravataí/RS.
Os interessados em participar da hasta pública, na forma eletrônica, deverão se cadastrar no site do leiloeiro: www.rauppleiloes.com.br, no prazo de até 01 (um) dia útil antes da data do leilão aprazado, possibilitando que o sistema libere, em tempo hábil, a senha de acesso do usuário, sob pena do cadastro ficar prejudicado, deste modo, podendo inviabilizar a sua participação na hasta pública.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO:
A FRAÇÃO IDEAL DE 0,00265 NO TERRENO URBANO, sem benfeitorias, designado como sendo lote "3-B" da planta particular da proprietária, proveniente da unificação dos lotes nºs. 01 à 16, do loteamento denominado "CAMPOS DA INVERNADA", situado nesta cidade, na divisa com o loteamento Vila Vista Alegre, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: rua Caí, rua Lisboa, rua Missões e rua 23: com a área superficial de 10.811,49m²: com as seguintes medidas e confrontações: o terreno tem forma de um polígono irregular com seis segmentos de reta, medindo 160,00m de frente ao nordeste, com a rua Missões, dividindo em três segmentos, o primeiro com 146,70m, o segundo 6,60m e o terceiro com 6,70m, com as respectivas angulações, qual seja 163°11'42", 158°9'36" e 166°13'2", formando esquina com a rua Caí, seguindo ao norte na extensão de 40,50m; tendo nos fundos a largura de 189,40m ao sudoeste, onde entesta com a rua 23; e pelo outro lado ao sudeste na extensão de 86,30m divide-se com a rua Lisboa. Sobre o referido terreno será construído o RESIDENCIAL LOCATELLI, do qual fará parte o **APARTAMENTO nº 704, Torre 5**,

situado na rua Missões, localizado no sétimo pavimento, para quem adentra o hall de entrada do pavimento pelo elevador, converte à direita na circulação condominial, sendo a primeira unidade à direita, constituída de dois dormitórios, sendo um deles suíte, banheiro social, living, cozinha e área de serviço integradas; com a área real total de 67,4294m², área real privativa de 53,9358m², área condominial de 13,4937m². Tudo conforme a matrícula nº 48.594 do Registro de Imóveis de Cachoeirinha/RS.

AVALIAÇÃO: R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
LANCE MÍNIMO: Para fins de arrematação, no **PRIMEIRO LEILÃO** o lance mínimo deverá ser igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor de avaliação. No **SEGUNDO LEILÃO,** o lance mínimo deverá ser igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

ÔNUS: Os débitos incidentes sobre os bens, inclusive aqueles de natureza propter rem, sub-rogam-se no preço da arrematação, observada a ordem de preferência dos credores. Dessa forma a venda será realizada **LIVRE DE QUAISQUER ÔNUS** ao arrematante, inclusive quanto a débitos condominiais, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN e do art. 908, §1º, do CPC, sendo ônus do comprador solicitar a desvinculação de eventuais débitos junto aos órgãos competentes.
Nos termos do art. 320-G do Provimento nº 149/2023 do CNJ, com a redação dada pelo Provimento nº 188/2024, as restrições e gravames eventualmente existentes na matrícula do imóvel (tais como hipotecas, penhoras, indisponibilidades, entre outros) serão cancelados por determinação do Juízo da Arrematação. Os **EMOLUMENTOS** cartorários decorrentes do registro da Carta de Arrematação, bem como dos atos de cancelamento das referidas restrições, correrão por conta exclusiva do arrematante, salvo disposição judicial em sentido diverso.
O imóvel está alienado em favor do Banco do Brasil S/A, no entanto, conforme decisão judicial, será vendida a propriedade do bem.
A alienação ocorrerá na modalidade ad corpus, de modo que o bem será vendido no estado físico em que se encontra, não sendo admitidas reclamações após a arrematação por divergências nas medidas ou metragens descritas no edital.
Para a imissão na posse e a transferência da propriedade, o arrematante deverá aguardar a regular tramitação do processo judicial.

Para o caso de desistência da arrematação, descumprimento de qualquer dos pagamentos mencionados ou prática de qualquer ato que prejudique o leilão, além de ser declarado inidôneo para participar de outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro, criminalmente estará o descumpridor, sujeito ao Artigo 335 do Código Penal, servindo a ata do leilão como documento hábil para encaminhamento à autoridade policial competente para apuração do cometimento dos crimes e devidas providências. Além disto, perderá o autor os valores já depositados (parte da arrematação e/ou comissão), assim como estará sujeito à multa a ser aplicada pelo Juízo, nos termos da legislação vigente.

FORMA DE PAGAMENTO: À vista ou em prestações.
PRAZO DE PAGAMENTO: O pagamento, do lance integral ou da entrada, deverá ocorrer de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou eletrônico, no Banco Banrisul S/A, na forma do artigo 892 do CPC.

VENDA COM O PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar:
I - no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;
II - no segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, ressalvando que a apresentação da proposta prevista não suspende o leilão, na forma do artigo 895 do CPC e seguintes. Ainda registra que, no caso de arrematação com o pagamento parcelado, fica ao encargo do arrematante a retirada das guias de depósito judicial junto ao Cartório, ou, se for o caso, a solicitação das mesmas junto ao leiloeiro.

CORREÇÃO MONETÁRIA: Em caso de arrematação com pagamento parcelado, as parcelas serão corrigidas monetariamente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em conformidade com a legislação vigente.

ORDEM DO LEILÃO: O leilão será aberto no dia e horário designado, tomando-se como lance inicial o maior valor ofertado previamente, independentemente

da modalidade de pagamento proposta (À VISTA OU PARCELADA).
Iniciado o pregão, observar-se-á a preferência legal pela proposta À VISTA, situação na qual a disputa ocorrerá apenas nesta modalidade de pagamento. Não havendo interessado na aquisição À VISTA, o leilão prosseguirá com a recepção de lances em PRESTAÇÕES, nos termos e condições estabelecidos neste edital e na legislação aplicável.
A qualquer tempo durante a disputa na modalidade PARCELADA, será admitida a apresentação de lance para pagamento À VISTA, desde que em valor igual ou superior ao maior lance então vigente. Nesta hipótese, restará suspensa a apresentação de novos lances PARCELADOS, passando a disputa a ocorrer exclusivamente na modalidade de pagamento À VISTA, em observância à preferência legal desta forma de quitação.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Aquele que possuir algum direito de preferência na aquisição do (s) lotes (s) apregoado (s) e quiser exercer tal privilégio, deverá, em até 24h do leilão, cadastra-se no site www.rauppleiloes.com.br, mediante o envio da documentação necessária, e contatar a equipe do Leiloeiro, também previamente à licitação. Quando do contato, deverá o interessado informar sobre qual bem incide o seu direito.

INTIMAÇÃO: Ficam intimadas as partes através do presente edital, na forma do parágrafo único do artigo 889 do CPC.
COMISSÃO DE LEILÃO: paga em até 24h do leilão, integralmente pelo arrematante sobre o valor arrematado ou, em caso de adjudicação, pelo adjudicante, na base de 10%.

MAIORES INFORMAÇÕES COM O LEILOEIRO OFICIAL:
Naio de Freitas Raupp – JUCISRS 147/98
Telefones: (51) 3431.04.04 – 3423.33.33 – 99666-6585
E-mail: rauppleiloes@gmail.com