5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Leopoldo/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação do Executado **Goettert Engenharia e Construções Ltda** (CNPJ 89.812.663/0001-14), bem das credoras hipotecárias **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04) e a **Empresa Gestora de Ativos S/A – Emgea S/A** (CNPJ 04.527.335/0001-13), nos autos da **Ação de Cumprimento de sentença** requerida por **Condomínio Edifício Center Park**. Processo nº **5001360-96.2015.8.21.0033**.

O Dr. **Guilherme Freitas Amorim**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Leopoldo/RS, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **31/10/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **03/11/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **03/11/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **24/11/25**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCISRS sob nº 515, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizado o Leiloeiro a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até

90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM n° 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Da Hipoteca – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bens:

I – **O BOX nº 65** do **Edifício Center Park**, situado nesta cidade, no Centro, com entrada principal pela Rua Independência, sob nº 181, localizado no quarto pavimento, na segunda fila da frente para o fundo, sendo o primeiro a contar da direita para a esquerda de quem da Rua Independência olhar a fachada do edifício, com uma área real privativa de 13,0000m², área real de uso comum de 20,9631m², área real total de 33,9631m², correspondendo uma fração ideal de 0,003326 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como do terreno. O terreno integrante do condomínio localiza-se na quadra 44 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas ruas Independência, Brasil, pela Avenida Dom João Becker e pela Praça Tiradentes, medindo 25,50m de frente, a Leste, no alinhamento da Rua Independência; 40,10m de extensão da frente ao fundo, por um lado, ao Norte, na divisa com imóveis de Carolina Berlitz e de Alberto Carlos Guinter; 32,50m também de extensão da

frente ao fundo, pelo outro lado, ao Sul, onde divide-se com imóvel de Oscar José Plentz; entesta nos fundos, a Oeste, onde mede 33,10m de largura, em uma linha quebrada, formada por trás segmentos de retas que, partindo do alinhamento da divisa Norte, na direção Norte-Sul, o primeiro segmento de 12,50m de extensão, onde divide-se com imóvel de Maria Schroeder, infletindo daí, na direção Oeste-Leste, o segundo segmento mede 7,60m de extensão, donde inflete, novamente, na direção Norte-Sul, até encontrar divisa Sul, fechando o perímetro, o terceiro segmento mede 13,00m e divide-se nestes dois últimos segmentos com imóvel da Mitra da Diocese de Novo Hamburgo. Imóvel objeto da matricula 50.747 do ORI de São Leopoldo/RS.

O imóvel está situado à Rua Independência, n° 181, Box n° 65 - 4° Pavimento, Edifício Center Park, Centro, São Leopoldo/RS.

Ônus da Matrícula – Consta na R.2 (28/07/1995) hipoteca em favor do Banco Meridional do Brasil S/A. Consta na Av.3 (23/04/1999) cessão de crédito que o Banco Meridional do Brasil S/A cede e transfere os direitos hipotecários em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na Av.4 (29/05/2019) a penhora exequenda. Consta na Av.5 (21/03/2023) indisponibilidade nos autos do processo n° 50004968920098210026 da 2ª Vara Cível de Santa Cruz do Sul/RS.

Avaliação do bem – (setembro/2020) – R$45.000,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R$61.534,18. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

II – **O BOX nº 67** do **Edifício Center Park**, situado nesta cidade, no Centro, com entrada principal pela Rua Independência, sob nº 181, localizado no quarto pavimento, na segunda fila da frente para o fundo, sendo o terceiro a contar de direita para a esquerda de quem da Rua Independência olhar a fachada do edifício, com uma área real privativa de 13,0000m², área real de uso comum de 20,9631m², área real total de 33,9631m², correspondendo una fração ideal de 0,003326 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno. O terreno integrante do condomínio localiza-se na quadra 44 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas ruas Independência, Brasil, pela Avenida Dom João Becker e pela Praça Tiradentes, medindo 25,50m de frente, a Leste, no alinhamento da Rua Independência; 40,10m de extensão da frente ao fundo, por um lado, ao Norte, na divisa com imóveis de Carolina Berlitz e de Alberto Carlos Guinter, 32,50m também de extensão da frente ao fundo, pelo outro lado, ao Sul, onde divide-se com imóvel de Oscar José Plents; entesta nos fundos, a Oeste, onde mede 33,10m de largura, em uma linha quebrada, formada por trás segmentos de retas que, partindo do alinhamento da divisa Norte, na direção Norte-Sul, o primeiro segmento de 12,50m de extensão, onde divide-se com imóvel de Maria Schroeder, infletindo daí, na direção Oeste-Leste, o segundo segmento mede 7,60m de extensão, donde inflete, novamente, na direção Norte-Sul, até encontrar divisa Sul, fechando o perímetro, o terceiro segmento mede 13,00m e divide-se nestes dois últimos segmentos com imóvel da Mitra da Diocese de Novo Hamburgo. Imóvel objeto da matricula 50.749 do ORI de São Leopoldo/RS.

O imóvel está situado à Rua Independência, n° 181, Box n° 67 - 4° Pavimento, Edifício Center Park, Centro, São Leopoldo/RS.

Ônus da Matrícula – Consta na R.2 (28/07/1995) hipoteca em favor do Banco Meridional do Brasil S/A. Consta na Av.3 (23/04/1999) cessão de crédito que o Banco Meridional do Brasil S/A cede e transfere os direitos hipotecários em favor da Caixa Econômica Federal. Consta na Av.4 (29/05/2019) a penhora exequenda. Consta na Av.5 (21/03/2023) indisponibilidade nos autos do processo n° 50004968920098210026 da 2ª Vara Cível de Santa Cruz do Sul/RS.

Avaliação do bem – (setembro/2020) – R$45.000,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R$61.534,18. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam o Executado, as credoras hipotecárias e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Caxias do Sul, 25/08/2025.

Guilherme Freitas Amorim
Juiz de Direito