

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Viamão/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Luiz Felipe Matzenbacher de Souza** (CPF 171.003.130-15) e **Silvia Soares de Carvalho** (CPF 387.044.710-91), nos autos da **Ação de Execução de Título Judicial** requerida por **Banco do Brasil S/A**. Processo nº **5019919-73.2021.8.21.0039**.

O Dr. **Cristiano de Azeredo Machado**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Viamão /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 **04/11/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **07/11/25** 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 **07/11/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **27/11/25**, 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 apreçoado 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 § 7º 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 lance, 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 lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. 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, ficam desde já autorizados a Leiloeira 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 nº

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 lances 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.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão 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.

Bem – O apartamento nº 302 do Edifício Goethe, sito na rua Dona Laura nº 359, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, de frente, com uma área total de 78,78mq, e área construída de 74,00mq, com 4,78mq de área de condomínio, correspondendo-lhe uma fração ideal de 17/612 no terreno que é de forma irregular e mede 56,00m de frente ao norte, à rua Dona Laura, lado dos números ímpares e 46,40m (46,40m) de extensão da frente ao fundo, por um lado, onde também faz frente à avenida Goethe e forma esquina e 51,00m também da frente ao fundo, pelo outro lado, onde divide com propriedade de Emílio O. Heit, numa extensão de 14,00m e com dito de Gustavo Gruber, numa extensão de 37,00m. - Bairro: Rio Branco. – Quarteirão: avenida Goethe e rua Florêncio Ygartua e Dona Laura. Imóvel objeto da matrícula 16.984 da 1ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS.

De acordo com o auto de avaliação o imóvel possui dois dormitórios, um banheiro e um lavabo. Localizado na Rua Dona Laura, nº 359, Apartamento 302 do Edifício Goethe, Rio Branco, Porto Alegre/RS.

Ônus da Matrícula – Consta na R.15 (17/09/2003) hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A. Consta na Av.17 (08/10/2008) o arresto da presente ação exequenda. Consta na Av.18 (16/12/2009) a penhora exequenda. Consta na Av.19 (10/03/2016) penhora nos autos do

processo sob nº 50032969220124047204 da 2ª Vara Federal de Criciúma/SC, em favor da União/Fazenda Nacional.

Avaliação – (abril/2025) – R\$392.500,00 que atualizada até agosto/2025 perfaz R\$397.944,29. 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 os Executados 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. Viamão, 29/08/2025.

Cristiano de Azeredo Machado
Juiz de Direito