

4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda** (CNPJ 60.426.855/0001-00) e **Venitor João Bruschi** (CPF 145.252.080-15), bem como o terceiro interessado **José Ronei Kila** (CPF 294.191.150-20) nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Edifício Edel Trade Center**. Processo nº **5001168-65.2015.8.21.0001**.

O Dr. **Luiz Felipe Severo Desessards**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/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 **13/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/10/26** 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 **16/10/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **05/11/26**, 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 plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º 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 preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta 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 restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances 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.

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.

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 autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim

devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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 do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, 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.

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.

Bem – Parte ideal da totalidade da sala nº 401, do Condomínio Edifício Edel Trade Center, nº 2001, na Avenida Loureiro da Silva, integrante de um terreno possuindo 2311mq97 de área, de formato irregular com as seguintes dimensões e confrontações: ao norte com frente para a avenida José Loureiro da Silva, mede 64m00; a oeste, com frente para a Praça Professor Antonio Saint-Pastous de Freitas, mede 19m43; a sudoeste também com à mesma frente Praça Professor Antonio Saint-Pastous de Freitas, mede 50m27; a sueste, na divisa com o lote 4 da matrícula 20468, mede 39m73 e, finalmente, a nordeste, na divisa com o mesmo lote 4, mede 21m61. Sobre dito terreno será construído um edifício que denominar-se-a EDEL TRADE CENTER, composto de conjuntos e espaços-estacionamentos de uso comum, do qual fará parte o conjunto nº 401, no quarto pavimento, na ala de conjuntos localizada à esquerda para quem da avenida José Loureiro da Silva olhar para o hall de entrada do edifício, e de frente para a referida avenida, sendo nesta posição o quarto conjunto contado da esquerda para a direita, possuindo a área real privativa de 46mq10, a área real total de 110mq20, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do edifício equivalente a 0,5507%. Imóvel integrante da matrícula 84.938 do 2º RI de Porto Alegre/RS com Código Nacional da Matrícula sob o nº 099242.2.0084938-78.

Consta na Av.2 (21/11/1991) denominação logradouro, a denominação correta da avenida José Loureiro da Silva é Avenida Loureiro da Silva.

Segundo auto de avaliação evento 17, o bem possui a área real privativa de 46mq10. O imóvel está localizado na Avenida Loureiro da Silva, nº 2001, Sala 401, Cidade Baixa, Porto Alegre/RS.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.4 (26/08/1992) conclusão de edifício, edifício foi concluído e recebeu o nº 2001, Avenida Loureiro da Silva. Consta na R.14 (28/09/2018) hipoteca judiciária, em favor do exequente. Consta na Av.18 (03/03/2020) penhora exequenda. Consta na Av.21 (02/03/2022) penhora, nos autos do processo sob nº 5024322-15.2015.8.21.0001 da 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS em favor de Município de Porto Alegre. Consta na Av.23 (31/10/2022) penhora, nos autos do processo sob nº 5029901-75.2014.8.21.0001 da 8ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS em favor de Município de Porto Alegre. Consta na Av.29 (13/03/2025) indisponibilidade, nos autos do processo sob nº 1000473-57.2020.5.02.0043 da 43ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Não consta individualização na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Avaliação do bem – (julho/2023) – R\$340.000,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$390.550,12. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, 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 na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – 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.

Constam nos autos recurso de usucapião do processo nº 5016377-06.2017.8.21.0001 pendente de trânsito em julgado.

Nada mais.

Porto Alegre, 20 de agosto de 2026.

Luiz Felipe Severo Desessards
Juiz de Direito