

1ª Vara Cível do Foro Regional da Comarca de Porto Alegre/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Jeandersom Antunes Maiato** (CPF 705.763.940-68), bem como credor fiduciário **Caixa Econômica Federal - CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Cobrança** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio Residencial Capitão Pedroso**. Processo nº **5009463-41.2023.8.21.4001**.

O Dr. **Osmar de Aguiar Pacheco**, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional 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 **13/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **16/11/26** 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 **16/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **08/12/26**, 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.

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 – CASA 35, a ser construída, do condomínio residencial "CAPITÃO PEDROSO", de alvenaria, com pavimento térreo, de forma de um polígono regular, situado no alinhamento do acesso interno, com a área superficial privativa de cento e nove metros e vinte centímetros (109,20m²), ao qual corresponde uma fração ideal equivalente a 0,024, nas coisas inalienáveis e indivisíveis, uso comum de 6,098m², com área total de 115,298m². Corresponde a esta unidade um terreno de uso exclusivo, parte de um todo maior, assim descrito: A SUL, postado de frente para a unidade, na extensão seis metros (6,00m); A NORTE, na extensão de seis metros (6,00m) lindeiro com o imóvel de número 807, da Rua

Capitão Pedroso; A OESTE, do lado esquerdo de quem esta postado de frente para a unidade, faz divisa com o alinhamento da unidade de número trinta e seis (36) na extensão de dezoito metros e vinte centímetros (18,20m); A LESTE, do lado direito para quem esta postado de frente a unidade, faz divisa com o alinhamento da unidade de número trinta e quatro (34), na extensão de dezoito metros e vinte centímetros (18,20m). Parte deste terreno será ocupado pela edificação, box privativo, jardim e quintal. O imóvel está localizado a leste, distanciado a 73,20m, a contar: Reto no acesso condominial, a rua Capitão Pedroso, do lado dos números ímpares; em direção a Estrada Chácara do Banco, antiga Barro Vermelho. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ EDIFICADO O CONDOMÍNIO, assim se descreve: Situada no Bairro Restinga, sem quarteirão delineado, a saber: Uma área superficial de 6.142,00m², medindo 20,00m de frente ao norte, à Rua Capitão Pedroso; e nos fundos, ao sul, mede 130,00m, com imóvel que foi da Sucessão de Manoel Faria da Rosa; pelo lado esquerdo de quem está postado de frente para o imóvel, em três segmentos: o 1º mede 25,00m, o 2º mede 55,00m ambos com a área 01, e o 3º e último segmento mede 43,40m com imóvel que foi da Sucessão de Manoel Faria da Rosa, pelo lado direito de quem está postado de frente para o imóvel, com três segmentos: o 1º mede 25,00m, o 2º mede 55,00m ambos com a área 2, e o 3º e último segmento mede 43,40m com o imóvel que foi da sucessão de Manoel Faria da Rosa. O imóvel está distanciado na divisa oeste 174,10m da Rua Chácara do Banco, antigamente denominada (Estrada do Barro Vermelho), lado dos números ímpares. Imóvel objeto da matrícula 125.790 do 3º CRI de Porto Alegre/RS.

Consta na Av.2 (29/05/2007) que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi retificada no que se refere as áreas e fração ideal, a saber: área real privativa de 95,04m², área real de uso comum de divisão proporcional de 6,10m², perfazendo uma área total de 101,14m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,024390 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Consta na Av.3 (11/06/2007) que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, passa a ter a área real privativa de 109,20m², área real de uso comum de 28,957264m², área real total de 138,15726m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0243902 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Consta na Av.4 (23/06/2008) que a unidade autônoma objeto da presente matrícula, foi totalmente construída com a área de 48,84m², bem como submetida ao Regime de Condomínio. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 769, da Rua Capitão Pedroso.

O imóvel está localizado na Rua Capitão Pedroso, nº 769, Casa nº 35, Condomínio Residencial Capitão Pedroso, Restinga, Porto Alegre/RS.

Ônus da Matrícula – Consta no R.6 (05/12/2008) alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF. Consta na Av.10 (07/10/2024) penhora exequenda.

Avaliação do bem – (janeiro/2025) – R\$195.250,00 que atualizada até setembro/2026 perfaz R\$210.170,29. 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 o Executado, o credor fiduciário 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.

Porto Alegre, 03 de setembro de 2026.

Osmar de Aguiar Pacheco
Juiz de Direito