5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pelotas/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Espólio de Therezinha de Jesus Mallmann Louzada** (CPF 005.827.860-53), nos autos da **Ação** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Condomínio do Edifício Uruguaiana**. Processo nº **5010477-37.2021.8.21.0022**.

O Dr. **Silvio Viezzer**, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pelotas/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 **12/02/27**, às **15h00** e se encerrará no dia **15/02/27** 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 **15/02/27**, às **15h01** e se encerrará no dia **05/03/27**, 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 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° 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 § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 50% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 02 parcelas, mediante depósito judicial, 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. Ficando sujeita a expedição da carta de alienação ao depósito integral das parcelas, com a devolução dos valores e desfazimento da alienação em caso de não pagamento de alguma delas pelo ofertante.

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 lanço, 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 n° 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 remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento. 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, a título de ressarcimento, 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 número vinte e um (21), localizado no segundo andar ou terceiro pavimento, com a área útil total de 73,80 m², com direito a vaga de garagem coletiva, tendo esta área útil total de 11,39m², do Edifício Uruguaiana, com entrada pela Rua Senador Mendonça, número trinta e cinco (35). O TERRENO onde assenta o edifício, situado nesta cidade, de frente leste à Rua Andrade Neves, fazendo esquina norte com a Rua Senador Mendonça, medindo vinte metros e oitenta centímetros (20m80) de frente pela primeira rua, trinta e um metros (31m00) de extensão pela segunda rua e conservando a largura da frente

até o comprimento de quatorze metros e cinquenta centímetros (14m50), onde alarga para o sul quatro metros e trinta centímetros (4m30), por mais vinte e seis metros e quarenta centímetros (26m40) de comprimento, até atingir a divisa oeste, onde se confronta com propriedade de Giacomina de Poli de Oliveira e outros e dividindo-se ao sul, parte com propriedade do Dr. Vinicius B. Salengue e parte com Nicolau Hermógenes da Cunha. Imóvel objeto da matricula 35.197 do 2º RI de Pelotas/RS com inscrição municipal sob o nº 229989-5.

Segundo auto de avaliação evento 225, trata-se de um apartamento com área útil de 73,80 m², com dois dormitórios, um banheiro social, sala de estar e jantar (único ambiente), varanda/sacada de frente para a Rua Andrade Neves, uma pequena cozinha, área de serviço e dependência de empregada, composta por um dormitório e um banheiro, além do direito de uma vaga de garagem coletiva. O imóvel está localizado na Rua Senador Mendonça, nº 35, apartamento 21, Condomínio do Edifício Uruguaiana, Centro, Pelotas/RS.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.6 (27/09/2022) a penhora exequenda. Consta na Av.10 (23/10/2026) existência de ação em favor de Aireci Campelo, nos autos do processo nº 0020400-70.2026.5.04.0104 da 4ª Vara do Trabalho de Pelotos/RS.

Avaliação do bem – (janeiro/2025) – R$310.000,00 que atualizada até novembro/2026 perfaz R$337.100,51. 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 a Executada 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.

Pelotas, 12 de novembro de 2026.

Silvio Viezzer
Juiz de Direito