



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Rua XV de Novembro, 653, 7º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284.6915 - www.jfrs.jus.br -
Email: rspel01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004448-23.2018.4.04.7122/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

EXECUTADO: STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME

EXECUTADO: STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME

PERITO: JOYCE RIBEIRO

APENSO(S) ART.28 LEF: 5010815-63.2018.4.04.7122, 5001974-40.2022.4.04.7122

EDITAL Nº 710020760063

EDITAL DE INTIMAÇÃO E REALIZAÇÃO DE LEILÃO

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR CLÁUDIO GONSALES VALERIO, JUIZ FEDERAL DA 1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que serão levados a leilão, nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da **Execução Fiscal nº 50044482320184047122** que o(a) UNIÃO - FAZENDA NACIONAL move contra STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME e STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA - ME, perante este Juízo, conforme auto de avaliação do evento 47, referente à presente execução e à(s) execução(ões) fiscal(is) relacionada(s) em apenso a estes autos pelo artigo 28 da Lei nº 6.830/80, sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação, tendo em vista a existência de penhora Trabalhista na matrícula dos imóveis penhorados.

Datas do leilão:

1º leilão: dia 20 de MARÇO de 2025, com horário para encerramento às **14:00 horas;**

2º leilão: dia 10 de ABRIL de 2025, com horário para encerramento às **14:00 horas.**

Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir das 13:57 horas, serão acrescidos 03 minutos para o término (Art. 21 da Resolução 236 de 13/07/2016 CNJ).

Art. 21. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Parágrafo único. No caso de alienação presencial ou simultânea (presencial e eletrônica), o tempo previsto no caput deste artigo será de 15 (quinze) segundos.

Leiloeira: JOYCE RIBEIRO.

Local do Leilão: os leilões serão efetivados, **exclusivamente pelo meio eletrônico**, através da internet, no site **www.jrleiloes.com.br**.

Da realização do leilão:

O Leilão será realizado pelo meio eletrônico, conforme art. 879 e 882 do CPC. Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site **www.jrleiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, sendo que, neste caso, havendo arrematação, o arrematante receberá as guias de recolhimento correspondentes ao lance ofertado, por *e-mail*, para o devido pagamento. Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na hasta pública, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, através dos telefones: 0800-707-9272 ou (51) 3126-8866. O presente edital também estará disponível, na íntegra, no site **www.jrleiloes.com.br**. Será possível, ainda, encaminhar *e-mails* com dúvidas à referida Central de Atendimento, através do link "Fale Conosco" no site ou diretamente pelo *e-mail*: **contato@jrleiloes.com.br**, com endereço comercial na Rua Chico Pedro, 331, Depósito/Escritório, Camaquã, CEP: 91910-650, Porto Alegre/RS.

Descrição do(s) Bem(ns):

A) 01 (um) imóvel de matrícula nº 94.585 do Registro de Imóveis de Gravataí/RS.

M. 94.585 - A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0551, no terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote 05 da quadra A5, com a área de 925,55m², situado no loteamento denominado ALPHAVILLE GRAVATAÍ, neste município, medindo 25,85m de frente a rua do Sul, lado ímpar, nos fundos com a largura de 24,05m entesta com parte do lote 14, dividindo-se por um lado na extensão de 37,00m da frente ao fundo com o lote 04 e pelo outro lado na extensão de 37,00m da frente ao fundo divide-se com o lote 06. Distante 122,97m do EL89. Quarteirão: Avenida Alphaville, ruas do Sul, Olávio Schemes e estrada do Itacolomi. Dita fração ideal corresponderá ao Apartamento 203 do Residencial Ventura, a ser construído nos termos da incorporação objeto do R.3 da matrícula 75.565. Origem: R.2 da matrícula 75.565 de 14.03.2013. Proprietária: STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº 07.628.501/0001-66, com sede na rua Trêze de Maio, nº 550, Bairro São Geraldo, em Gravataí/RS.

Avaliação: avaliado em R\$ 40.00000 (quarenta mil reais), no dia 14/12/2021.

Localização do(s) bem(ns): em Gravataí/RS.

Nome do depositário: Sr^a. Joyce Ribeiro.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam penhoras e restrições na matrícula do imóvel penhorado juntada aos autos processuais, inclusive restrição oriunda da Justiça do Trabalho.

B) 01 (um) imóvel de matrícula nº 94.587 do Registro de Imóveis de Gravataí/RS.

M.94.587 - A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0597, no terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote 05 da quadra A5, com a área de 925,55m², situado no loteamento denominado **ALPHAVILLE GRAVATAÍ**, neste município, medindo 25,85m de frente a rua do Sul, lado ímpar, nos fundos com a largura de 24,05m entesta com parte do lote 14, dividindo-se por um lado na extensão de 37,00m da frente ao fundo com o lote 04 e pelo outro lado na extensão de 37,00m da frente ao fundo divide-se com o lote 06. Distante 122,97m do EL89. Quarteirão: Avenida Alphaville, ruas do Sul, Otávio Schemes e estrada do Itacolomi. Dita fração ideal corresponderá ao **Apartamento 301 do Residencial Ventura**, a ser construído nos termos da incorporação objeto do R.3 da matrícula 75.565. Origem: R.2 da matrícula 75.565 de 14.03.2013. **Proprietária: STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 07.628.501/0001-66, com sede na rua Trêze de Maio, nº 550, bairro São Geraldo, em Gravataí/RS.

Avaliação: avaliado em R\$ 44.00000 (quarenta e quatro mil reais), no dia 14/12/2021.

Localização do(s) bem(ns): em Gravataí/RS.

Nome do depositário: Sr^a. Joyce Ribeiro.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam penhoras e restrições na matrícula do imóvel penhorado juntada aos autos processuais, inclusive restrição oriunda da Justiça do Trabalho.

C) 01 (um) imóvel de matrícula nº 94.589 do Registro de Imóveis de Gravataí/RS.

M.94.589 - A FRAÇÃO IDEAL DE 0,0551, no terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote 05 da quadra A5, com a área de 925,55m², situado no loteamento denominado **ALPHAVILLE GRAVATAÍ**, neste município, medindo 25,85m de frente a rua do Sul, lado ímpar, nos fundos com a largura de 24,05m entesta com parte do lote 14, dividindo-se por um lado na extensão de 37,00m da frente ao fundo com o lote 04 e pelo outro lado na extensão de 37,00m da frente ao fundo divide-se com o lote 06. Distante 122,97m do EL89. Quarteirão: Avenida Alphaville, ruas do Sul, Otávio Schemes e estrada do Itacolomi. Dita fração ideal corresponderá ao **Apartamento 303 do Residencial Ventura**, a ser construído nos termos da incorporação objeto do R.3 da matrícula 75.565. Origem: R.2 da matrícula 75.565 de 14.03.2013. **Proprietária: STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 07.628.501/0001-66, com sede na rua Treze de Maio, nº 550, bairro São Geraldo, em Gravataí/RS.

Avaliação: avaliado em R\$ 40.00000 (quarenta mil reais), no dia 14/12/2021.

Localização do(s) bem(ns): em Gravataí/RS.

Nome do depositário: Sr^a. Joyce Ribeiro.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam penhoras e restrições na matrícula do imóvel penhorado juntada aos autos processuais, inclusive restrição oriunda da Justiça do Trabalho.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Observação do oficial de justiça (ao tempo da avaliação do bem) referente aos itens A, B e C:

Critério de avaliação:
Foi considerada que cada matrícula corresponde a uma fração ideal de uma área superficial de 925,55m². Tais matrículas pretendem corresponder a apartamentos e lhes cabe uma fração ideal de 0,0551 e de 0,0597, o que se aproxima de 51 e 55m² respectivamente.
Para apuração do valor do metro quadrado de terreno na região foi realizada análise comparativa com imóveis semelhantes ofertados no mesmo bairro, e consulta a corretores locais, chegando-se a um valor médio de 800 reais o metro.
Em visita à Prefeitura foi constatado que tal imóvel recebe o n° 155 da rua Flávio Roberto Sabbadini, conforme Boletim Cadastral Imobiliário em anexo.
Em constatação local verificou-se que foi iniciada uma edificação de um pavimento, mas fora abandonada e está em situação precária de modo que não agrega valor ao imóvel (foto anexa), tendo sido, portanto desconsiderada na avaliação.

D) 01 (um) imóvel de matrícula n° 75.523 do Registro de Imóveis de Gravataí/RS.

M.75.523 - UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do lote 09 da quadra H4, com a área de 309,88m², situado no loteamento denominado ALPHAVILLE GRAVATAÍ, neste município, medindo 12,40m de frente a rua do Sul, lado par, nos fundos com a largura de 12,40m confrontando com parte do lote 11 da quadra 01, dividindo-se por um lado na extensão de 25,00m da frente ao fundo com o lote 08 e pelo outro lado na extensão de 25,00m da frente ao fundo divide-se com o lote 10. Distante 11,21m do EL84. Quarteirão: ruas do Sul, Otávio Schemes e quadra 01. Origem: R.6 da matrícula n° 60.282 de 01.06.2006. Proprietária: SL SOCIEDADE LOTEADORA LTDA, inscrita no CNPJ n° 03.840.454/0001-69, com sede em Porto Alegre/RS.
Abertura de matrícula: Requerimento datado de 12.04.2006.
Protocolo n° 212.183 de 13.04.2006.

Avaliação: avaliado em R\$ 280.00000 (duzentos e oitenta mil reais), no dia 14/12/2021.

Observação do oficial de justiça (ao tempo da avaliação do bem):

Critério de avaliação:
Foi considerada a área do terreno - 309,88; a aptidão para edificação - quase plano, o padrão do bairro - bom; a vocação para fins comerciais, análise comparativa com imóveis semelhantes ofertados nas proximidades, e consulta a corretores locais, chegando-se a um valor médio de R\$ 900,00 o metro quadrado.

Localização do(s) bem(ns): em Gravataí/RS.

Nome do depositário: Sr^a. Joyce Ribeiro.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam penhoras e restrições na matrícula do imóvel penhorado juntada aos autos processuais, inclusive restrição oriunda da Justiça do Trabalho.

E) 01 (um) imóvel de matrícula n° 77.290 do Registro de Imóveis de Gravataí/RS.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

M.77.290 - A FRAÇÃO IDEAL DE 0,126235 no terreno urbano, sem benfeitorias, constituído do lote B, com a área de 850,00m², do fracionamento de parte da fração 02, proveniente do desmembramento dos lotes 14, 15, 23 e 24 da quadra Y, situado na VILA SANTA CRUZ, neste município, medindo 34,00m de frente ao Sul a rua São José, lado par, nos fundos ao Norte com a largura de 34,00m entesta com parte da fração 02; por 25,00m de extensão da frente ao fundo em ambos os lados, dividindo-se por um lado ao Leste com o lote A e pelo outro lado ao Oeste divide-se com parte da fração 01. Distante 36,30m da esquina com a rua Santo Antônio. Quarteirão: Ruas Santo Antônio, São José, Estrada Gravataí-Ipiranga e São Geraldo-Itacolomi. Dita fração ideal corresponderá a unidade 01 do CONDOMÍNIO STROKE a ser construído nos termos da incorporação objeto do R.2 da matrícula nº 70.057. Origem: R.1 da matrícula nº 70.057 de 25.11.2005. Proprietária: STROKE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, CNPJ nº 07.628.501/0001-66, com sede em Gravataí/RS.

Avaliação: avaliado em R\$ 210.00000 (duzentos e dez mil reais), no dia 14/12/2021.

Observação do oficial de justiça (ao tempo da avaliação do bem):

Critério de avaliação:
Foi considerada a área do terreno e da edificação; a proporção de ocupação terreno/casa; o padrão da edificação – alvenaria de acabamento simples, o estado atual de conservação – regular; o bairro; análise comparativa com imóveis semelhantes ofertados nas proximidades, e consulta a corretores locais, chegando-se a um valor médio de R\$ 3250,00 o metro quadrado.

Localização do(s) bem(ns): em Gravataí/RS.

Nome do depositário: Sr^a. Joyce Ribeiro.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam penhoras e restrições na matrícula do imóvel penhorado juntada aos autos processuais, inclusive restrição oriunda da Justiça do Trabalho.

Valor da dívida: R\$ 320.552,12 (trezentos e vinte mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e doze centavos), valor atualizado até 10/2024.

Ônus do arrematante:

a) O arrematante deverá pagar ao leiloeiro a comissão no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, bem como custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado - as despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

b) No caso de bens imóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem, inclusive taxas e outras custas necessárias **à averbação de eventuais benfeitorias não averbadas no registro próprio.**



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

c) No caso de automóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem.

d) Aguardar o decurso do prazo de 10 (dez) dias estipulado no inciso I, do § 5º do art. 903 do CPC, contado da assinatura do Auto de Arrematação, e, em se tratando de Execução Fiscal, também o prazo de 30 (trinta) dias para a Adjudicação, contado da ocorrência do leilão em que houve licitante (art. 24, II, da Lei nº 6.830/80);

e) No caso de invalidação do leilão, por qualquer motivo, o valor da comissão, pago pelo arrematante, será restituído pelo leiloeiro, em até 15 dias a partir de sua intimação para tanto.

f) Os bens encontram-se nos locais indicados no edital legal e ou, no auto de penhora.

g) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como de eventuais restrições para construção averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras, quando se tratar de bens imóveis.

h) Os bens podem ser arrematados separadamente (desde que isso não implique, por ventura, a violação de embalagens dos produtos); dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote.

i) No caso do(s) bens(s) se encontrar(em) alienado(s) fiduciariamente(s), o eventual arrematante desses bens deverá depositar no ato arrematação, o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, ou, no mesmo prazo, comprovar que assumiu o encargo de quitar o saldo devedor junto ao agente financeiro, sendo esta uma condição inarredável para a liberação da restrição de transferência da propriedade do(s) veículo(s).

Advertências Especiais:

Fica(m) intimado(s) pelo presente Edital o(s) Sr(s). Executado(s), cônjuge do(a) executado(a), senhorio direto, condômino, usufrutuário, coproprietário, credor hipotecário/fiduciário, demais credores com garantia real e outros interessados, que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca do leilão designado, bem como das datas, horários e local acima mencionados (artigo 886 e artigo 889, ambos do Código de Processo Civil).

Autorização:

Fica autorizado ao leiloeiro diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis/DETRAN/Administradora de Condomínio/Prefeitura, a fim de trazer a matrícula atualizada, **certidão** de ônus/situação atualizada do bem, **independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos** (art. 39 da LEF).

PARCELAMENTO:



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

A arrematação dar-se-á sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação.

CASO NÃO HAJA no primeiro leilão, licitante(s) que ofereça(m) preço igual ou superior ao da avaliação, o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) a quem maior lance oferecer no **segundo leilão**, desde que não caracterize preço vil (CPC, art. 903, § 1º, I), por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, cabendo ao(s) arrematante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro (CPC, art. 884, § único), no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, e das custas da arrematação (Lei 9.289/96, art. 1º, tabela III), no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, que deverão ser recolhidas antes da expedição da respectiva carta. As despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

Ficam as partes desde já cientificadas que, realizados os leilões e não havendo licitantes, **autorizo**, com base no art. 371 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, Provimento nº 62, de 13/06/2017, e art. 880 do Código de Processo Civil, a fim de se evitar a procrastinação dos atos executórios, a **venda particular** dos bens penhorados neste feito por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (art. 881, parágrafo único, do CPC). Cientifique-se o(a) Executado(a) de que, em caso de pagamento direto ao Exequente, ou qualquer transação que implique suspensão ou cancelamento do leilão, deverá efetuar, se já houver sido publicado o edital de leilão, o pagamento de eventual despesa comprovada pelo leiloeiro. Frustrada a intimação pessoal, o executado restará intimado pela publicação do edital de leilão.

POR FIM, CASO NÃO SEJA O DEVEDOR ENCONTRADO, FICA DESDE JÁ INTIMADO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES SUPRA MENCIONADOS.

Fica o(a) executado(a) ciente de que este Juízo funciona na Rua XV de Novembro, 653, 7º andar - CEP 96015000 - Pelotas/RS, com expediente externo no horário das 13 horas às 18 horas.

E, para que no futuro não se alegue ignorância, passa-se o presente Edital que será afixado no local de costume e publicado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade de Pelotas, o presente edital foi conferido pelo Diretor de Secretaria desta Vara Federal.

Documento eletrônico assinado por **CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **710020760063v2** e do código CRC **9c634b35**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO
Data e Hora: 3/10/2024, às 17:40:6