



Disponibilizado no D.E.: 18/03/2025
Prazo do edital: 22/04/2025
Prazo de citação/intimação: 14/05/2025

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

Rua Bayard de Toledo Mércio, 220, 6º andar, leste - Bairro: Canudos (Horário de Atendimento Externo: das 13 às 18 horas) - CEP: 93548-011 - Fone: (51)3584-3015 - www.jfrs.jus.br - Email: rsnhm01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5023172-88.2016.4.04.7108/RS

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: JOAO CARLOS FRANCKINI

EXECUTADO: LUCIA BOROWSKI FRANCKINI

EDITAL Nº 710021927873

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O EXCELENTÍSSIMO JUIZ FEDERAL (SUBSTITUTO) DA PRIMEIRA VARA FEDERAL DE NOVO HAMBURGO - SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RS.

FAZ SABER, a todos que do presente edital tiverem conhecimento, que será(ão) levado(s) a LEILÃO na **modalidade exclusivamente ELETRÔNICA**, nas datas, horas, local e condições abaixo descritas o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 50231728820164047108 que CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF move contra JOAO CARLOS FRANCKINI, CPF 38898411049 e LUCIA BOROWSKI FRANCKINI, CPF 90017064015, em trâmite neste Juízo, situado na Rua Bayard de Toledo Mércio, 220, Bairro Canudos, Novo Hamburgo, RS, com expediente externo das 13 às 18 horas.

Datas e local

1º Leilão: 10 de junho de 2025, com encerramento às 11h.

2º Leilão: 17 de junho de 2025, com encerramento às 11h.

Leiloeiro(a): Joyce Ribeiro, matriculada na JucisRS sob nº 222, estabelecida na Rua Chico Pedro, nº 331, Bairro Camaquã, Porto Alegre/RS; telefones 0800-707-9339, (51) 3126-8866 e/ou (51) 98231-8713; e-mail: contato@jrleiloes.com.br; e site www.jrleiloes.com.br.

Não haverá leilão na modalidade presencial.

Local do leilão virtual: site www.jrleiloes.com.br.

Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, no dia e hora designados e, não sendo verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão. Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que superior ao valor mínimo previsto neste edital, considerado preço vil para os fins do CPC, art. 891. Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes às 11 horas, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3



Disponibilizado no D.E.: 18/03/2025
Prazo do edital: 22/04/2025
Prazo de citação/intimação: 14/05/2025

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

(três) minutos, a cada lance novo, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (CNJ, Resolução nº236/2016, art. 21). Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance, durante o pregão previsto para até as 11 horas, serão apregoados, novamente, em "repasso", por um período adicional de uma hora, 15 minutos após o término do pregão inicial; durante a hora adicional em questão, de "repasso", observar-se-ão, para realização de lances, etc, as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito

Valor do débito: R\$ 1.671.166,98 (um milhão, seiscentos e setenta e um mil cento e sessenta e seis reais e noventa e oito centavos) em 02/2022.

Descrição do(s) Bem(ns):

Apartamento nº 207, a ser construído, Torre II do Edifício Residencial “My Way Belvedere”, no segundo pavimento, na esquina das Ruas Jerusalém e São Mateus, com a área real total de 134,98m², área real privativa de 98,80m² e 36,18m² de areal real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,012890 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. É parte integrante desta unidade, cujas áreas e fração ideal de terreno já estão computadas nas do apartamento, o TERRAÇO descoberto, que lhe fica contíguo. O terreno sobre o qual será construído o condomínio, está situado no Bairro Vila Bom Jesus, no quarteirão formado pelas Ruas São Mateus, Jerusalém, Avenidas Professor Cristiano Fischer e Jordão, medindo 20,00m ao oeste, no alinhamento da Avenida Professor Cristiano Fischer; 20,00m ao leste, no alinhamento da Rua São Mateus; 100,00m ao norte, entestando com imóvel doado a Maria Therezinha Gonçalves Leão e seu marido Dorval Léo Leão e com propriedade de Bace Goffmann, e, 100,00m ao sul, no alinhamento da Rua Jerusalém, onde faz frente e com a qual forma esquinas. Existem no terreno acima duas árvores a serem preservadas, identificadas pelos nºs 34 e 35, localizadas na parte do terreno voltado para a Rua Jerusalém. Conforme AV-3, a unidade autônoma objeto da matrícula foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme instituição jurídico-formal de Condomínio, lançada no R.10-155.222. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 346 da Rua Cristiano Fischer. AVALIAÇÃO: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), em 17/12/2024.

Box nº 63, a ser construído, do Edifício Residencial “My Way Belvedere”, coberto, duplo, no segundo subsolo, junto e perpendicular à parede situada à frente de quem entrar pela rampa colocada à direita de quem da Rua Jerusalém olhar para o prédio, sendo o décimo primeiro a contar da direita para a esquerda de quem entra, com a área real total de 33,42m², área real privativa de 26,26m² e 7,16m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002550 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. É parte integrante desta unidade, cujas áreas e fração ideal de terreno já estão computadas nas do Box, o Depósito que lhe fica ao lado. O terreno sobre o qual será construído o condomínio, está situado no Bairro Vila Bom Jesus, no quarteirão formado pelas Ruas São Mateus, Jerusalém, Avenidas Professor Cristiano Fischer e Jordão, medindo 20,00m ao oeste, no alinhamento da Avenida Professor Cristiano Fischer; 20,00m ao leste, no alinhamento da Rua São Mateus; 100,00m ao norte, entestando com imóvel doado a Maria Therezinha Gonçalves Leão e seu marido Dorval Léo Leão e com propriedade de Bace Goffmann, e, 100,00m ao sul, no alinhamento da Rua Jerusalém, onde faz frente e com a qual



Disponibilizado no D.E.: 18/03/2025
Prazo do edital: 22/04/2025
Prazo de citação/intimação: 14/05/2025

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

forma esquinas. Existem no terreno acima duas árvores a serem preservadas, identificadas pelos nºs 34 e 35, localizadas na parte do terreno voltado para a Rua Jerusalém. Conforme AV-3, a unidade autônoma objeto da matrícula foi totalmente construída, bem como submetida ao Regime de Condomínio, conforme instituição jurídico-formal de Condomínio, lançada no R.10-155.222. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 346 da Rua Cristiano Fischer. AVALIAÇÃO: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), em 17/12/2024.

Depositário: LUCIA BOROWSKI FRANCKINI (CPF 90017064015).

Gravames: Não constam.

Ônus do arrematante: O arrematante deverá pagar à Leiloeira comissão equivalente ao percentual abaixo descrito sobre o valor do arremate. Tal comissão não estará incluída no preço da arrematação e deverá ser custeada pelo arrematante, à vista, podendo a Leiloeira, a seu exclusivo critério, negociar outra forma de pagamento com o arrematante. Também são devidas pelo arrematante as custas da Justiça Federal de 0,5% (cinco décimos por cento) do valor da arrematação.

Diligências iniciais a encargo da Leiloeira: À Leiloeira caberá providenciar, no caso de leilão de veículo(s), a(s) respectivas certidão(ões) de registro atualizada(s) do(s) bem(ns) que será(ão) submetido(s) ao leilão, bem como extrato dos eventuais débitos vencidos e/ou vincendos garantidos pelo(s) bem(ns) e outros subsídios para fins de bem cumprir seu encargo. Deverá a Leiloeira verificar a localização e estado do(s) bem(ns) penhorado(s), facultada a remoção, às suas expensas, para fins da realização do leilão. Contudo, constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação do(s) bem(ns) penhorado(s), caberá à Leiloeira informar nos autos, abstendo-se de efetuar a remoção. Da informação, dê-se vista à credora para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e prosseguimento dos atos constitutivos. Como parte do seu *munus*, caberá à Leiloeira divulgar a realização do leilão nos meios típicos do(s) mercado(s) do(s) respectivo(s) bem(ns), tais como: *outdoors*, jornais, classificados, *internet*, *sites* de ofertas, *mailing*, redes sociais, etc., informando o *site* e o que mais for necessário para o leilão eletrônico. Para a realização do ato, fixo as condições aplicáveis, com base no § 1º do art. 880 do CPC.

Advertências

Lance mínimo: 50% (cinquenta por cento) da avaliação, em qualquer das datas (CPC, art. 891).

Comissão: A comissão devida à Leiloeira será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação.

Licitantes: Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo a Leiloeira observar as restrições previstas no art. 890 do CPC.



Disponibilizado no D.E.: 18/03/2025
Prazo do edital: 22/04/2025
Prazo de citação/intimação: 14/05/2025

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

Regras gerais do leilão: Ao arrematar o(s) bem(ns) **na modalidade eletrônica** através do *site* **www.jrleiloes.com.br**, o licitante deverá depositar imediatamente a caução de 25% (vinte e cinco por cento) do lance vencedor, em dinheiro, bem como a comissão da Leiloeira. Efetuado o pagamento da caução, o arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para complementar o pagamento à vista e, não pago o valor neste prazo, será perdida a caução em favor da parte credora. Caberá à Leiloeira controlar a integralização do pagamento.

Os interessados em participar do leilão que **ocorrerá exclusivamente pelo meio eletrônico** deverão efetuar cadastramento prévio, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência do leilão, confirmar o os lances e recolher a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, 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.

O arrematante estará autorizado por este Juízo a levantar os bens arrematados somente após efetivada a homologação do leilão e da expedição da carta de arrematação ou ordem de entrega (CPC, art. 901, § 1º).

Sub-rogação de ônus: Em se tratando de veículo(s), eventuais tributos ou multas incidentes ficarão sub-rogados pelo preço da arrematação, bem como receberá o arrematante o(s) bem(ns) livre(s) de penhoras e restrições porventura existentes.

No caso de bem alienado fiduciariamente, o crédito da instituição financeira será saldado com o produto do lance vencedor, expedindo-se alvará daquele valor ao credor fiduciário.

Suspensão/cancelamento do leilão: Em havendo requerimento por escrito de suspensão ou cancelamento do leilão, nos 05 (cinco) dias úteis que antecederem as datas designadas para a sua realização, por iniciativa das partes ou terceiros interessados, em razão, por exemplo, de pagamento ou parcelamento da dívida, será devida pelo executado ou pela parte interessada, no caso de ser deferido o requerimento, a comissão à Leiloeira no percentual de 2% (dois por cento) da avaliação do(s) bem(ns), limitada tal comissão, porém, ao valor máximo de 02 (dois) salários mínimos vigentes, servindo a presente como título. (Fundamento legal: CPC, art. 884, IV; CF, art. 5º, LXXVIII e art. 37, *caput*).

Venda direta: Restando negativo o segundo leilão, fica a Leiloeira autorizada a proceder à venda por iniciativa particular, nos termos do art. 880 do CPC e artigos 373 a 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da 4ª Região (Prov. nº 67/2017), no prazo de 90 (noventa) dias, fixando como preço mínimo o valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação, não sendo permitido o parcelamento por valor inferior ao da avaliação do bem.

Restando inviabilizada a venda direta dos bens penhorados (caso, por exemplo, de bens inservíveis, sucata ou sem colocação em mercado), propostas de compra por valores inferiores a esses balizamentos poderão ser submetidas à apreciação judicial para provimento específico.



Disponibilizado no D.E.: 18/03/2025
Prazo do edital: 22/04/2025
Prazo de citação/intimação: 14/05/2025

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

Frustrada a venda por iniciativa particular, fica desde já determinada a intimação do credor para que se manifeste sobre o interesse na adjudicação ou na substituição da penhora, hipótese esta em que deverá indicar outro bem.

Parcelamento: A arrematação parcelada reger-se-á pelo art. 895 do CPC, observado que até o início do primeiro leilão, a proposta não poderá ocorrer por valor inferior ao da avaliação e, até o início do segundo leilão, por valor superior ou igual a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, sendo a entrada de 25% (vinte e cinco por cento) a ser comprovada em 02 (dois) dias úteis e vencendo-se a primeira das demais parcelas em 30 (trinta) dias após o respectivo leilão, a serem depositadas mediante guia de depósito judicial vinculada ao processo. Aplicar-se-á a taxa SELIC como indexador de atualização para pagamento do saldo. O parcelamento não ultrapassará o prazo de 30 (trinta) meses. O parcelamento de bem imóveis não ultrapassará o prazo de 30 (trinta) meses e, o de bens móveis, ficará limitado a 6 (seis) meses. O bem arrematado de modo parcelado será gravado com penhor, hipoteca e/ou restrição à venda, e a arrematação será subordinada à cláusula resolutiva expressa, constando da carta, de forma que será resolvida no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, restabelecendo-se a propriedade do executado ou terceiro garantidor. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, como indenização pelo retardamento da ação. Será perdido, em favor do credor, o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total do lance como indenização pelo retardamento da execução em virtude do inadimplemento, sem prejuízo da aplicação do § 5º do art. 854 do CPC. A conversão dos valores do lance parcelado em pagamento do credor será efetuada apenas mediante a quitação total, quando o Juízo determinará o cancelamento do gravame e da cláusula resolutiva.

O pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (CPC, art. 895, § 7º).

Ao arrematante caberá o encargo de depositário do bem, caso seja deferido o pagamento parcelado.

Orientações finais: Deverá a Leiloeira cientificar aos potenciais interessados em adquirir o bem levado à leilão que perturbar ou fraudar arrematação judicial constitui crime punido com pena de detenção, nos termos do art. 358 do Código Penal.

Caso não seja a parte executada encontrada, fica intimada da realização dos leilões supramencionados pela publicação deste edital na imprensa oficial (CPC, art. 889, § único). Ficam também intimadas, através do edital, caso não tenham sido encontradas para intimação, as pessoas referidas nos incisos do art. 889 do CPC, na forma do art. 371, VI, da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da 4ª Região (Prov. nº 67/2017).

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da *Central de Atendimento de Leilões Judiciais* da Leiloeira, através dos telefones 0800-707-9339, (51) 3126-8866 e/ou (51) 98231-8713. O presente edital também



Disponibilizado no D.E.: 18/03/2025
Prazo do edital: 22/04/2025
Prazo de citação/intimação: 14/05/2025

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

estará disponível, na íntegra, no *site* **www.jrleiloes.com.br**. Será possível, ainda, encaminhar *e-mail* com dúvidas à referida *Central*, através do *link* “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@jrleiloes.com.br**.

E para que chegue ao conhecimento de todos, passa-se o presente edital que será publicado na forma da lei, sendo cópia afixada no local de costume da sede deste Juízo Federal, sito na Rua Bayard de Toledo Mércio, nº 220, 5ª andar, Bairro Canudos, Novo Hamburgo/RS.

Expedido nesta cidade de Novo Hamburgo, o presente edital foi conferido por Lucas Canali da Silveira, Diretor de Secretaria Substituto, e vai assinado pelo MM. Juiz Federal desta 1ª Vara Federal.

Documento eletrônico assinado por **NÓRTON LUÍS BENITES, 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 **710021927873v3** e do código CRC **13a22fbc**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): NÓRTON LUÍS BENITES

Data e Hora: 17/03/2025, às 15:33:08

5023172-88.2016.4.04.7108

710021927873.V3