



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

Rua Octávio Francisco Caruso da Rocha, 600, 4º andar, ALA NORTE - Bairro: Centro - CEP: 90010-395 - Fone: (51)3214-9465 - www.jfrs.jus.br - Email: rspoa23@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5024339-23.2023.4.04.7100/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: SADI KONFLANZ & CIA LTDA

EDITAL Nº 710022158398

O Juízo da 23ª Vara Federal da Porto Alegre/RS **FAZ SABER** a todos quantos virem o presente edital ou dele tiverem conhecimento que levará à venda em leilões públicos os bens penhorados neste processo, nos seguintes termos.

OS BENS INCLUÍDOS NO LEILÃO

Descrição dos bens:

Item 01) Um terreno urbano, sem benfeitorias, sito no lugar denominado Balneário Torres Sul (Antigo Balneário São João), distrito da sede deste município, dentro do quarteirão formado pelas Ruas Q, R, uma sem denominação e avenida A, constituído do lote número quatorze (14), da quadra trinta e sete (37), lado ímpar, distando 23,00 metros da avenida A, medindo 11,00 metros de frente, a oeste, com a rua R, por 27,50 ditos de frente a fundos, por ambos os lados, onde, na mesma largura da frente, entesta com o lote 3, a leste; dividindo-se, ao norte, com o lote 15, e ao sul, com o lote 13. OBS.: Conforme Av. 03, o nome do Balneário São João foi alterado para Balneário Torres Sul; Imóvel matriculado sob o no 6.582 no Registro de Imóveis de Torres/RS. Avaliado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em 13 de janeiro de 2025.

Item 02) Um terreno urbano, sem benfeitorias, sito no lugar denominado Balneário Torres Sul (Antigo Balneário São João), distrito da sede deste município, dentro do quarteirão formado pelas ruas Q, R, uma sem denominação e avenida A, constituído do lote número vinte e um (21), da quadra trinta e sete (37), lado ímpar, distando 11,00 metros de uma rua sem nome, por sua divisa norte, medindo 11,00 metros de frente, a oeste, com a rua R, por 27,50 ditos de frente a fundos, por ambos os lados, na mesma largura da frente, entestando com o lote 10, a leste, dividindo-se, ao norte com o lote 22 e ao sul com o lote 20. OBS.: Conforme Av. 03, o nome do Balneário São João foi alterado para Balneário Torres Sul; Imóvel matriculado sob o no 6.589 no Registro de Imóveis de Torres/RS. Avaliado em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em 13 de janeiro de 2025.

OBS. 1: Conforme as cópias dos DCI (Dados Cadastrais do Imóvel) fornecidas pela Prefeitura Municipal de Arroio do Sal-RS, e informação obtida nesse Setor do Cadastro, os Imóveis acima relacionados: MATRÍCULA 6.582 (quadra 37, lote 14) e MATRÍCULA 6.589 (quadra 37, lote 21) estão cadastrados como ZONA 24: em APP – Área de Preservação Permanente / Ambiental). **OBS. 2:** Foi informado na Prefeitura Municipal de Arroio do Sal-



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

RS que em razão da Lei Municipal 1.366/2005 os Imóveis que estão em ZONA 24, considerado em APP (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE), estão isentos do pagamento do IPTU.

Item 03) Um terreno urbano, situado no lugar denominado Balneário Cometa, neste município de Torres, neste Estado, constituído pelo lote 19 da quadra 13, dentro do quarteirão formado pelas Ruas São Jerônimo, Presidente Roosevelt, João Telles e Mariante, lado par, distante 20,00m da esquina com a Rua Mariante, medindo 10,00m de frente ao norte, para a Rua Presidente Roosevelt, por 30,00m de frente a fundos, por ambos os lados, onde nos fundos ao sul, com a mesma medida da frente, entesta com o lote 20; divide-se pelo lado do leste, com o lote 17, e pelo outro lado, ao oeste, com o lote 21. **OBS. 1:** Conforme informação dos DADOS CADASTRAIS (Espelho de lançamento do IPTU): “terreno baldio, sem uso”. **OBS. 2:** Para localizar, demarcar e individualizar a QUADRA e o Lote da Matrícula acima descrita, há a necessidade da expertise de um Profissional da área competente (Topografia). Não há Ruas (vias públicas) de acesso ao local onde a QUADRA está demarcada no MAPA ADMINISTRATIVO. **OBS. 3:** O MAPA ADMINISTRATIVO do Balneário Cometa apresenta todas as QUADRAS e os seus LOTES. No entanto, as Ruas (vias públicas) de acesso à Quadra 13 não existem no local. Imóvel matriculado sob o nº 87.621, no Registro de Imóveis de Torres/RS. Avaliado em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), em 13 de janeiro de 2025.

Ônus, débitos ou ações pendentes sobre os bens: Itens 01, 02) Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **Item 03)** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Consta débitos de IPTU em aberto no valor de R\$ 63,69, em março de 2025.

AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

Localização dos bens: Item 01 e 02) BALNEÁRIO TORRES SUL (antes denominado Balneário São João), ARROIO DO SAL-RS. Item 03) BALNEÁRIO COMETA, Torres-RS.

Depositário: Não informado.

Observação: os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram e sem garantia.

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

PRIMEIRO LEILÃO (art. 886, IV, do CPC): dia 13 de maio de 2025, com encerramento a partir das 11 horas, conforme observação. Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital. Não sendo verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

SEGUNDO LEILÃO (art. 886, V, do CPC): dia 27 de maio de 2025, com encerramento a partir das 11 horas, conforme observação. Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital, considerado preço vil para os fins do CPC, art. 891.

REPASSE (aplicável ao primeiro e ao segundo leilão): Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance, até o horário previsto para o encerramento do leilão, serão apregoados, novamente, em "repasse", por um período adicional de 1 hora, após 15 (quinze) minutos do término do pregão de todos os lotes. Durante a hora adicional em questão, de "repasse", observar-se-ão, para realização de lances, etc, as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.

OBSERVAÇÃO: Os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 2 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 11 horas, o encerramento do lote 02 às 11h02min, e assim sucessivamente até o último lote. Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, bem como no repasse, sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do pregão ou ao horário de encerramento do repasse, será prorrogado em 3 (três) minutos a cada lance novo, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (CNJ, Resolução n.º 236/2016, art. 21).

LOCAL (art. 886, IV, do CPC): O leilão será realizado apenas por meio eletrônico, via site www.leiloesjudiciaisrs.com.br.

DESIGNAÇÃO DA LEILOEIRA

Com base no art. 883 do CPC, foi nomeada para o encargo a leiloeira Joyce Ribeiro, matriculada na Junta Comercial/RS sob n.º 222, telefones 0800-707-9272 e (51) 98143-8866, e-mail contato@leiloesjudiciais.com.br.

DILIGÊNCIAS A SEREM REALIZADAS PELA LEILOEIRA

Deverá a leiloeira verificar a localização e o estado dos bens penhorados, facultada a remoção, às suas expensas, para fins da realização do leilão. Contudo, constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá à leiloeira informar nos autos, abstendo-se de efetuar a remoção. Da informação, será intimada a parte exequente para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e o prosseguimento dos atos constitutivos.

Fica autorizada a Leiloeira a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio. Em caso de resistência/impedimento, deverá o(a) Leiloeiro(a) comunicar a situação nos autos.

Caberá à leiloeira cientificar do leilão judicial, com antecedência, todos os terceiros mencionados no CPC, art. 889, incisos II a VIII, bem como o cônjuge, quando necessário. Fica desde já autorizada a leiloeira a diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis, DETRAN, Administradora de Condomínio, Prefeitura e outros órgãos



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

para obtenção das matrículas/certidões atualizadas de ônus/situação do bem, ou do andamento de processos em que há penhoras concorrentes ou pedido de reserva de crédito preferencial, independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos (art. 39 da LEF). A documentação solicitada deverá ser entregue pelos órgãos competentes à leiloeira no prazo de 5 (cinco) dias.

Como parte do seu *munus*, caberá à leiloeira divulgar a realização do leilão nos meios de comunicação típicos dos mercados dos respectivos bens, informando o site da internet e o que mais for necessário para o leilão eletrônico.

Para a realização do ato aplicam-se as seguintes condições, com base no §1º do art. 880 do CPC.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO

O edital de leilão será publicado no prazo do §1º do art. 22 da LEF, no site do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

A parte executada será intimada desta decisão por intermédio de seu(sua) procurador(a). Caso não tenha procurador(a) constituído(a) nos autos, a parte executada será intimada ou por meio de carta com aviso de recebimento enviada via Correios ao endereço informado no processo, ou por Oficial de Justiça (art. 889, I, do CPC). Caso frustrados esses meios, a parte executada será considerada intimada pela publicação deste edital, conforme art. 889, parágrafo único, do CPC.

No caso de penhora de bem ofertado por terceiro, deverá este ser intimado para remir o bem no prazo de 15 dias (art. 19, I, da LEF).

O coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre bem imóvel, como credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula, também deverá ser intimado do leilão por meio de carta com aviso de recebimento enviada via Correios ao endereço disponível no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça Federal. Caso frustrada a intimação postal, deverá ser intimado por mandado judicial ou carta precatória.

Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) e de ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas, cujo levantamento será providenciado por este Juízo.

Os débitos de condomínio, as custas de arrematação e a comissão da leiloeira correrão por conta do(a) arrematante.

Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou de parcelamento, responderá a parte executada pelas despesas da leiloeira, arbitradas em 2% (dois por cento) do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor (cópia deste edital poderá servir como título para a cobrança/protesto), não podendo o valor resultante



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

exceder R\$ 10.000,00 (dez mil reais), definido como o teto máximo do ressarcimento devido. De outro lado, não haverá ressarcimento à leiloeira nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da parte exequente.

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo a leiloeira observar as restrições dos incisos do art. 890 do CPC.

Será vencedor o maior lance.

CONDIÇÕES DE PARCELAMENTO

Existindo reserva de quota-parte de cônjuge ou coproprietário(a) não executado sobre o bem, o(a) arrematante deverá depositar, à vista, o montante equivalente à quota-parte, calculada sobre o valor da avaliação; o parcelamento do saldo que sobejar obedecerá às seguintes regras.

O parcelamento será admitido em duas situações:

a) imóveis em execuções fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e a requerimento expresso desta, inclusive execuções da dívida ativa do INSS, com base no artigo 98 da Lei n.º 8.212/91, com redação que lhe deu a Lei n.º 9.528, de 10 de dezembro de 1997, sendo o parcelamento disciplinado pela Portaria n.º 1.026/2024;

b) veículos automotores, em caso de venda direta, sendo que somente se admitirá o parcelamento do lance em até 6 (seis) parcelas iguais e sucessivas, acrescidas da Taxa SELIC, observadas as demais regras no tópico específico da venda direta.

O parcelamento do valor da arrematação será limitado ao montante da dívida objeto da execução.

Em caso de bem imóvel, até a expedição da carta de arrematação, o arrematante deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a vencer, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais (DJE), utilizando o código de receita n.º 4396. Os valores depositados por meio de DJE permanecerão à disposição do Juízo até que seja expedida a carta de arrematação. Após a emissão da carta de arrematação, os valores deverão ser recolhidos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), utilizando o código de receita n.º 7739. Se o arrematante deixar de pagar no vencimento qualquer uma das parcelas mensais, o parcelamento será rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor remanescente, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento), a título de multa de mora, conforme § 6º do art. 98 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991. Enquanto não for quitado o lance, constará registro de hipoteca na matrícula do imóvel.

Ocorrendo a rescisão do parcelamento do lance de bem imóvel, o crédito será inscrito em dívida ativa e executado, se for o caso, indicando-se à penhora o imóvel hipotecado. A inscrição em dívida ativa do débito decorrente do saldo remanescente do



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

parcelamento não quitado será de responsabilidade da unidade da PGFN correspondente ao domicílio do arrematante.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS

O lance mínimo tanto no primeiro leilão, quanto no segundo leilão será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891 do CPC).

A comissão da leiloeira é de 6% (seis por cento) do valor do lance.

Para lances inferiores e/ou iguais a R\$ 100.000,00 (cem mil reais) somente será admitido pagamento À VISTA.

Para expedição da carta de arrematação de bem imóvel, deverá ser comprovado o pagamento do ITBI e o recolhimento das custas de arrematação.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este Juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados ou averbados na matrícula do imóvel.

Em caso de pagamento parcelado do lance, na matrícula do imóvel será averbada hipoteca em favor da parte exequente, a ser mantida até comprovação da integralização do lance. O arrematante tomará a posição de devedor da União - Fazenda Nacional, servindo o próprio bem arrematado como garantia do débito. O valor da primeira prestação deverá ser depositado no ato da arrematação e será considerado como pagamento parcial, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restantes.

Tratando-se de penhora de fração ideal ou de bem sujeito a meação ou copropriedade, o leilão atingirá a integralidade do bem, sendo reservado do produto do lance o valor correspondente à cota de copropriedade.

Tratando-se de vaga de garagem, em condomínio, deve-se observar a exigência de expressa autorização, em convenção de condomínio, para aquisição por terceiros não condôminos, nos termos do Código Civil, art. 1.331, § 1º, segundo o qual os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. Não havendo comprovação, nos autos, de expressa autorização do condomínio, a hasta pública ocorrerá no universo limitado dos demais condôminos (REsp 2.008.627/RS, relatora Ministra Assusete Magalhães, 2ª T., j. em 13/9/2022, DJe de 20/9/2022), isto é, somente estes estarão habilitados a apresentar lances e arrematar o bem. Nesse caso, eventuais lances oferecidos poderão ser desconsiderados pelo(a) leiloeiro(a).

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE BENS MÓVEIS

Em quaisquer dos leilões não poderá ser aceito lance inferior aos seguintes limites mínimos, com base no art. 891 do CPC:



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

a) Veículos automotores em geral: 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação;

b) Outros bens móveis: 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação.

A comissão da leiloeira é de 10% (dez por cento) do valor do lance.

O pagamento será feito mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, por meio de um depósito a ser comprovado no prazo de até dois dias úteis, e um depósito do restante em até cinco dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da parte exequente (art. 897 do CPC), como indenização pelo retardamento do leilão, que deverá ser feito. Caberá à leiloeira controlar a integralização do pagamento.

Em se tratando de veículos, o(a) arrematante receberá os bens livres de penhoras, multas, taxas de licenciamento e IPVA atrasados.

A carta de arrematação de bens móveis somente será expedida após a comprovação da integralização do lance e o recolhimento das custas de arrematação.

VENDA DIRETA

Restando negativa a tentativa de alienação em hasta pública, fica desde já autorizada a venda direta dos bens penhorados, observando-se as regras já fixadas e mais o seguinte:

a) O prazo para promover a venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada, devendo as propostas serem apresentadas diretamente à Leiloeira. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, por mais um prazo de 15 dias e assim, sucessivamente, até o final do prazo determinado;

b) A venda direta de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, desde que respeitadas as regras específicas antes fixadas para tanto;

c) O pagamento das parcelas do lance de veículos automotores deverá ser feito mediante depósito judicial em conta vinculada a este processo e aberta na agência 0652 da Caixa Econômica Federal quando do primeiro recolhimento;

d) O veículo será gravado com restrição à transferência via sistema Renajud enquanto não for integralizado o lance;

e) Em caso de venda parcelada, somente após a comprovação da integralização do lance ocorrerá a liberação do veículo ao(à) arrematante.

Intimem-se.



Disponibilizado no D.E.: 04/04/2025
Prazo do edital: 10/04/2025

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

Documento eletrônico assinado por **FRANCISCO DONIZETE GOMES, 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 **710022158398v2** e do código CRC **aa6867cd**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): FRANCISCO DONIZETE GOMES

Data e Hora: 02/04/2025, às 17:29:23

5024339-23.2023.4.04.7100

710022158398.V2