



PODER JUDICIÁRIO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUAÍBA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, se faz saber a todos, que será levado a leilão o bem penhorado nos autos em que é exequente **SINOSSERRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.** e executado **WANDERLEY LUIZ AMADO**, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: 06/10/2025, com encerramento às 11:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, sendo aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação. Não sendo verificados lances, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 13/10/2025, com encerramento às 11:00 horas,** ainda pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, **exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade.** **OBSERVAÇÃO:** Tanto no primeiro, quanto no segundo leilão, os lotes serão encerrados, um a um, **de modo sequencial/escalonado, a cada 2 minutos.** Assim, por exemplo, sendo o encerramento do lote 01 às 11h00min, o encerramento do lote 02 ocorrerá, em seguida, às 11h02min, e assim sucessivamente, até o último lote. Sem prejuízo do encerramento dos lotes, em sequência numérica, não havendo licitantes, poderá a leiloeira, a seu critério, “passar” lotes para serem encerrados depois, ao final. Nos termos da Resolução CNJ 236/2016, 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”. **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 uma hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes.** 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.

Caso não haja expediente nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local e horário. **LOCAL:** O leilão será realizado através do site **www.jrleiloes.com.br**.

PROCESSO: 5001422-40.2019.8.21.0052 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

BEM: Um terreno de formato irregular, com área de 1.221,00m², situado no Balneário Alegria, zona urbana da cidade de Guaíba/RS, constituído de 605,00 m² do lote 68, e mais 176,00m², do lote 67 ambos da quadra “A”, e mais 440,00m² de um terreno situado no lugar denominado Alegria, com as seguintes medidas e confrontações: 11,00m na frente ao Nordeste, no alinhamento da Avenida Liberdade, lado par; 22,00m no fundo a sudoeste, na divisa com propriedade de José Celestino Spagiari, por 75,00m de extensão da frente ao fundo ao Nordeste, dos quais 55,00m com o lote 69 do Balneário Alegria e 20,00m com propriedade de José Celestino Spagiari, e 39,00m de extensão da frente ao fundo do lado sudeste, na divisa com o lote 67, do Balneário Alegria. Ao final deste alinhamento flete à esquerda, no sentido Noroeste Sudeste, numa extensão de 11,00m confrontando com parte da frente do mesmo lote 67 do Balneário Alegria, de propriedade da sucessão de Darcy Diogo e finalmente, retoma o rumo nordeste-sudoeste, numa extensão de



36,00m, confrontando-se com 16,00m com o lote 66, da quadra A, do Balneário Alegria e 20,00m com propriedade de José Celestino Spagiari. Localiza-se em local de quarteirão não definido e dista 107,03m da esquina formada pela estrada geral Guaíba-Barra do Ribeiro. Sobre este imóvel está edificado um galpão de alvenaria que leva o nº 714 da Avenida Liberdade. **OBS.:** Conforme Av. 01, a área do imóvel foi retificada passando a constar 1.221,00m²; Av. 2, sobre o imóvel foi edificado um prédio de alvenaria próprio para moradia com a área de 142,35m², que levou o nº 714 da Avenida Liberdade e uma garagem de Alvenaria com a área de 77,00m²; Av. 06, O prédio de alvenaria com a área 142,35m² e a garagem com a área de 77,00m², sofreu uma ampliação em alvenaria, residencial, mais piscina, com a área construída de 124,36m², totalizando uma área construída de 343,71m², na Avenida Liberdade nº 714, Balneário Alegria, Guaíba/RS. **Imóvel matriculado sob o nº 29.243**, no Registro de Imóveis de Guaíba/RS. **AVALIAÇÃO:** R\$ 1.070.000,00 (um milhão e setenta mil reais), em 26 de agosto de 2024. **LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Liberdade, nº 714, Alegria, Guaíba/RS. **DEPOSITÁRIO:** Wanderley Luiz Amado. **ÔNUS:** Consta Hipoteca em favor de Sinossera Administradora de Consórcios S/A; Penhora nos autos nº 0020183-74.2019.5.04.0006, em favor de Joana Elza Santarem Geyer, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020724-84.2017.5.04.0101, em favor de Leila Guterres Pereira, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Pelotas/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020183-74.2019.5.04.0006, em favor de Joana Elza Santarem Geyer, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000047-48.2021.5.23.0106, em favor de Elcy Verissimo Pereira, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Várzea Grande/MT; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000183-79.2020.5.23.0106, em favor de Joliete Santana Almeida de Pinho, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Várzea Grande/MT; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0024220-24.2021.5.24.0005, em favor de Maria Conceição Cardoso Queiroz, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000336-05.2020.5.20.0007, em favor de Claudia santos de Oliveira, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de Aracaju/SE; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020089-05.2021.5.04.0541, em favor de Maira Bitello Arnold em trâmite na Vara do Trabalho de Palmeira das Missões/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000657-11.2020.5.09.0245, em favor de Uires Francisco da Silva, em trâmite na Vara do Trabalho de Pinhais/PR; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0024411-06.2020.5.24.0005, em favor de Creusa da Silva Gonçalves, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000592-80.2023.5.23.0096, em favor de Renata Priscila de Souza Moura, em trâmite na Vara do Trabalho de Pontes e Lacerda/MT; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000652-22.2020.5.23.0108, em favor de Marilce Soares da Silva (Espólio de), em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Várzea Grande/MT; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020317-13.2020.5.04.0121, em favor de Izair Mackmillau Gonçalves, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Rio Grande/RS; Penhora nos autos nº 5002062-77.2018.8.21.0052, em favor de Sinosserra Administradora de Consórcios Ltda., em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Guaíba/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020461-25.2020.5.04.0561, em favor de Andreia Schmittz Backes, em trâmite na Vara do Trabalho de Carazinho/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0010680-37.2020.5.03.0001, em favor de Elizabeth Afonsina da Silva, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000379-66.2020.5.19.0007, em favor de Emanuel Tiago Santana de Souza, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho de Maceió/AL; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000163-66.2021.5.11.0016, em favor de Daniele Araujo Pacheco, em trâmite na 16ª Vara do Trabalho de Manaus/AM; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020634-31.2020.5.04.0664, em favor de Medlin de Oliveira Nunes, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Passo Fundo/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0010543-14.2020.5.18.0009,



em favor de Laysa Lima de Sousa Bastos, em trâmite na 9ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020049-69.2018.5.04.0010, em favor de Vaderson Paulette da Silva, em trâmite na 10ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0010538-62.2020.5.18.0018, em favor de Carolaine dos Santos Firmiano, em trâmite na 18ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000383-52.2019.5.19.0003, em favor de Diogo Inocencio da Silva, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Maceió/AL; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000067-56.2021.5.19.0007, em favor de Carlos Antônio Silverio Correia, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho de Maceió/AL; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0000336-05.2020.5.20.0007, em favor de Claudia santos de Oliveira, em trâmite na 8ª Vara do Trabalho de Aracaju/SE; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0021426-18.2017.5.04.0202, em favor de Jaqueline dos Santos Ramiro, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Canoas/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020050-09.2018.5.04.0025, em favor de Ligiane Mari dos Santos Nascimento, em trâmite na 25ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020124-51.2018.5.04.0029, em favor de Jane Iara Dutra Fraga, em trâmite na 29ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS; Penhora nos autos nº 0020092-18.2018.5.04.0006, em favor de Marcos Gomes da Silva, em trâmite na 6ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020042-92.2018.5.04.0005, em favor de Nivia Rejane dos Santos Pereira, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0021128-95.2017.504.0664, em favor de Ermelinda Fagundes Zanfir, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Passo Fundo/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

OBS.: 01) Ciente que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme no artigo 130 do C.T.N e nos artigos 1.499 do C.C., artigos 903, § 5º, I e artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015 e artigo 141-II da lei 11.101/05. **OBS.: 02)** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente o(a) coproprietário(a)/meeiro(a), nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC. **Obs.: Sobre a parte do(a) coproprietário(a)/meeiro(a) não incide desconto e não se aplica parcelamento.**

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 conforme segue: Os arrematantes ficam cientes desde já que deverão garantir seu lance com o pagamento do respectivo valor acrescido da comissão da Leiloeira no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio. Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato de sua emissão pelo participante, assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, a Leiloeira e o Judiciário, não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote (batida do martelo).



Ficam através deste edital, intimadas as partes (CPC/2015 Artigo 887 e Art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), os cônjuges, os arrematantes e terceiros interessados. Cientes, também, que no ato da adjudicação, ou remição ou acordo entre as partes, serão cobrados os serviços da Leiloeira na proporção de 2% sobre o valor da avaliação.

A comissão de Leilão, cujo resultado for positivo, sempre será devida a Leiloeira Oficial, na proporção de 5% (cinco por cento), sobre o valor arrematado, pelo ATO PRATICADO (Decreto Federal nº. 21.981/1932), assumindo, conforme o caso, o arrematante, o adjudicante ou o remitente, o ônus destas despesas. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895 do CPC. O arrematante deverá efetuar o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, no prazo de 01 dia após o recebimento da guia, e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) vezes, sendo as prestações mensais e sucessivas. Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem. No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **OBS.:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Caso os Exequentes, Executados, cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, das datas do Leilão, quando da expedição das notificações respectivas, valerá o presente Edital de INTIMAÇÃO DE LEILÃO.

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do CPB – Impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.



VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

Fica autorizada a Leiloeira a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constricto(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. A Leiloeira Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a fazer a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do CPC).

LEILOEIRA OFICIAL: Joyce Ribeiro, JUCISRS sob n.º 222/2008, telefone: 0800-707-9272 e/ou (51) 3126-8866 e/ou (51) 98231-8713, e-mail: contato@jrleiloes.com.br e site: www.jrleiloes.com.br.

Guaíba/RS, 08 de setembro de 2025.

JUIZ(A) DE DIREITO