



**PODER JUDICIÁRIO VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO PARTENON DA COMARCA
DE PORTO ALEGRE 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 **ANA PAULA DA COSTA MÓTA** e executado **JOAO CARLOS NOLASCO RODRIGUES**, arrematante: **LEANDRO VARGAS PRECZEWSKI**, interessado: **IRMA CATHARINA KOZMINSKI**, terceiro interessado: **JEFFERSON NASCIMENTO DOS SANTOS**, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: 17/11/2025, 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: 26/11/2025, com encerramento às 11:00 horas,** ainda pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, inferior a 60% (sessenta 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 “repasse”, 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: 5000844-46.2013.8.21.0001 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

BEM: Item 01) O APARTAMENTO nº 101, do Edifício Porto Rico, Bloco "B" de nº. 2.240 da Avenida Flores da Cunha, localizado no andar térreo ou 1º pavimento, de frente, o 3º da direita para a esquerda de quem da frente olha o prédio pela área de acesso, composto de uma sala dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área real privativa de 30,03m², área real de uso comum de 4,29m², perfazendo a área real total de 34,32m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004165 nas coisas de uso comum, fim proveitoso do edifício e no respectivo TERRENO URBANO, situado em área não loteada, junto a quadra nº 04 do loteamento denominado Chácara Ponta Porã, neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Av. Flores da Cunha, ruas Amapá, 31 de Outubro e terras do loteamento Parque Brasília, distando em sua divisa Oeste 105,80m da esquina formada com a rua Amapá, com a área superficial —de 7.221,17m²; medindo 6,00m de frente, ao Sul, em linha enviesada, à Av. Flores da Cunha, lado par da numeração; tendo nos fundos, ao Norte, também em linha enviesada a largura de 40,00m onde entesta com imóvel de herdeiros de Carlos Antônio Wilkens; dividindo-se, por um lado, ao Leste, na extensão de 243,52m da — frente aos fundos, com imóvel que é ou foi de herdeiros de Francisco Martins; e, pelo outro lado, ao Oeste, formada por uma linha irregular, composta de três segmentos, a saber: o 1º partindo do alinhamento da Av. Flores da Cunha, segue na direção Sul/Norte na extensão de 73,39m; o 2º formando ângulo agudo com o 1º toma a direção Nordeste/Sudoeste, medindo 32,03m; e, finalmente o 3º, formando ângulo agudo com o 2º retoma a direção Sul/Norte, medindo 175,00m até atingir a divisa do



fundo, dividindo-se nos dois primeiros segmentos com o imóvel de Mario Teixeira de Souza e no terceiro com terras que são ou foram de herdeiros de Carlos Antônio Wilkens. **Imóvel matriculado sob o nº. 16.431**, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeirinha/RS; **Item 02**) O BOX DE ESTACIONAMENTO nº. 11, do Edifício Porto Rico, Bloco “A” de nº. 2.212 da Avenida Flores da Cunha, descoberto à frente do bloco “A”, o 11º à constar da esquerda para a direita, com área real privativa de 12,00m²; área real de uso comum de 0,43m², perfazendo a área real total de 12,43m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00421 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício e no respectivo TERRENO URBANO, situado em área não loteada, junto a quadra nº 04 do loteamento denominado Chácara Ponta Porã, neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Av. Flores da Cunha, ruas Amapá, 31 de Outubro e terras do loteamento Parque Brasília, distando em sua divisa Oeste 105,80m da esquina formada com a rua Amapá, com a área superficial —de 7.221,17m²; medindo 6,00m de frente, ao Sul, em linha enviesada, à Av. Flores da Cunha, lado par da numeração; tendo nos fundos, ao Norte, também em linha enviesada a largura de 40,00m onde entesta com imóvel de herdeiros de Carlos Antônio Wilkens; dividindo-se, por um lado, ao Leste, na extensão de 243,52m da —frente aos fundos, com imóvel que é ou foi de herdeiros de Francisco Martins; e, pelo outro lado, ao Oeste, formada por uma linha irregular, composta de três segmentos, a saber: o 1º partindo do alinhamento da Av. Flores da Cunha, segue na direção Sul/Norte na extensão de 73,39m; o 2º formando ângulo agudo com o 1º toma a direção Nordeste/Sudoeste, medindo 32,03m; e, finalmente o 3º, formando ângulo agudo com o 2º retoma a direção Sul/Norte, medindo 175,00m até atingir a divisa do fundo, dividindo-se nos dois primeiros segmentos com o imóvel de Mario Teixeira de Souza e no terceiro com terras que são ou foram de herdeiros de Carlos Antônio Wilkens. **OBS.:** Conforme AV.3 da matrícula imobiliária, o nº. 2.212 da Avenida Flores da Cunha do Edifício Porto Rico, foi alterado para o nº. 2.240 da referida Avenida; Conforme AV.4 da matrícula imobiliária, o box de estacionamento, passou a ter fração ideal no terreno de 0,000416. **Imóvel matriculado sob o nº. 15.995**, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeirinha/RS. **AVALIAÇÃO CONJUNTA:** R\$ 121.500,00 (cento e vinte e um mil e quinhentos reais), em 19 de abril de 2021. **LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Avenida Flores da Cunha, nº 2240, Apto. 101, box n. 11, Edifício Porto Rico, Bloco, Cachoeirinha/RS. **DEPOSITÁRIO:** João Carlos Nolasco Rodrigues. **DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 35.483,68 (trinta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e oito centavos), em 06 de abril de 2025. **ÔNUS: Itens 01 e 02**) Consta débitos de condomínio no valor de R\$ 385.148,36 (trezentos e oitenta e cinco mil, cento e quarenta e oito reais e trinta e seis centavos); **Itens 01 e 02**) Consta Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal (**Contrato liquidado – Evento 67, PLAN2, Página 1**); Penhora nos autos nº. 008/1.05.0004204-5 (5025577-40.2022.8.21.0008), em favor de Marino Manoel Coelho, em trâmite na 1ª Vara Cível de Canoas/RS; Penhora nos autos 001/1.15.0085929-0 (5000312-25.2015.8.21.3001), em favor de Jeferson Nascimento dos Santos, em trâmite na Vara Cível do Foro Regional Partenon da Comarca de Porto Alegre/RS; Penhora nos autos 001/1.07.0273322-2 (5000115-72.2007.8.21.6001), em favor de Irma Catharina Kozminski, em trâmite na Vara Cível do Foro Regional Tristeza da Comarca de Porto Alegre/RS; Penhora nos autos nº 086/1.10.0007926-7 (5000125-08.2010.8.21.0086), em favor do Condomínio Edifício Residencial Porto Rico, em trâmite na 1ª Vara Cível de Cachoeirinha/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 caso de desistência da ação, acordo entre as partes, adjudicação ou venham a ser cancelado o leilão ou qualquer fato impeditivo da realização da venda judicial após a designação das datas, não será devida comissão, cabendo o ressarcimento com as despesas comprovadas.

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 remetente, 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) 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. 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.

Porto Alegre/RS, 15 de setembro de 2025.

JUIZ(A) DE DIREITO