



**PODER JUDICIÁRIO**  
**6ª VARA CÍVEL 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 **R & O CABELEIREIROS LTDA – ME** e executado **ALVARO LUIZ SACOL FLORES**, na seguinte forma:

**PRIMEIRO LEILÃO: 10/02/2026, 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 verificado lances, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 24/02/2026, 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 “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: 5028983-61.2020.8.21.0001 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

**BEM: 01)** Direitos e ações do seguinte imóvel: O apartamento no andar térreo ou primeiro pavimento, com a área construída de 146,40m<sup>2</sup>, com porta de entrada diretamente da rua General Cipriano Ferreira, sob o nº 443, participando com 4.682/19.000 no terreno, o qual



mede 8,57m de frente a rua Duque de Caxias, e 22,23m de extensão da frente aos fundos, dividindo-se, por um lado, com imóvel que foi de Glauco Alves, e, aos fundos, com o prédio que é ou foi de Jaci e Maria Vieira, fazendo esquina com a rua General Cipriano Ferreira. Quarteirão: Não Indicado. Imóvel matriculado sob o nº 11.419, 5ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS, avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 18 de agosto de 2025; **02)** A garagem nº 12 do Edifício Major Scarcela, à Rua Rafael Saadi, nº 147, localizada no andar térreo, de frente, a terceira à esquerda da entrada social do prédio, com a área global de 25,50m², sendo 23,32m² de área própria, correspondendo-lhe 1,10% do condomínio e no terreno, o qual mede 31,00m de frente, a leste, à Rafael Saadi, distanciando 63,50m da esquina da rua Barbedo, lado par, medindo 32,00m de extensão de frente ao fundo, pelo lado sul, e 31,55m pelo lado norte, dividindo-se por ambos os lados com imóveis pertencentes a Judith Brandão Barbedo e entestando nos fundos, a oeste, onde tem a mesma largura da frente com o Grêmio Náutico Gaúcho. Quarteirão: Ruas Rafael Saadi, Comendador Rodolfo Gomes e Barbedo e Avenida Praia Belas. Imóvel matriculado sob o nº 21.872, no Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre/RS, avaliado em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), em 14 de agosto de 2025. **OBS.: O BOX SERÁ VENDIDO SOMENTE AOS CONDÔMINOS.**

**AVALIAÇÃO TOTAL:** R\$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais)

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** **01)** Rua General Cipriano Ferreira, nº 443, Centro Histórico, Porto Alegre/RS.; **02)** Rua Rafael Saadi, nº 147, B. Menino Deus, Porto Alegre/RS.  
**DEPOSITÁRIO:** ALVARO LUIZ SACOL FLORES.

**DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 1.304.036,13 (um milhão, trezentos e quatro mil e trinta e seis reais e treze centavos), em 27 de setembro de 2022.

**ÔNUS:** **01)** Consta Alienação Fiduciária em favor de RANDON ADMINISTRADORA DE COMÉRCIOS LIMITADA (**Quitado, conforme manifestação juntada no Evento 68, ficando a cargo de eventual arrematante a regularização na matrícula para baixa do registro**); Penhora nos autos nº 5028983-61.2020.8.21.0001, em favor de R & O Cabeleireiros Ltda. - ME, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.; **02)** Penhora nos autos nº 5028983-61.2020.8.21.0001, em favor de R & O Cabeleireiros Ltda. - ME, em trâmite na 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/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, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sob o respectivo



preço, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, observada a ordem de preferência, 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.**

**“BEM 01: Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária NORMA LIGIA RODRIGUES FLORES, correspondente a 50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.”;**

**“BEM 02: Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária NORMA LIGIA RODRIGUES FLORES, correspondente a 50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.”**

Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site [www.jrleiloes.com.br](http://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.



A comissão de Leilão, cujo resultado for positivo, sempre será devida a Leiloeira Oficial, na proporção de 10% (dez por cento) em caso de bens móveis e 6% (seis por cento) em caso de bens imóveis, sobre o valor arrematado, pelo ATO PRATICADO (Decreto Federal nº. 21.981/32), assumindo o arrematante, o ônus destas despesas.

Cientes, também, que no ato da adjudicação, será cobrado os serviços da Leiloeira na proporção de 2% sobre o valor da avaliação, assumindo o adjudicante, o ônus destas despesas.

**COMISSÃO DA LEILOEIRA EM CASO DE SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA HASTA PÚBLICA:** Na hipótese de suspensão do leilão em razão de pagamento, parcelamento ou celebração de acordo, o Executado ficará responsável pelo ressarcimento das despesas da Leiloeira Oficial, fixadas no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação ou sobre o montante da dívida, prevalecendo o que for inferior. Observa-se, contudo, que tal encargo não poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais) nem superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), este último estabelecido como limite máximo de ressarcimento. (art. 884, parágrafo único, e art. 93, CPC)

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](mailto:contato@jrleiloes.com.br) e site: [www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br).

Porto Alegre/RS, 04 de dezembro de 2025.

---

**JUIZ(A) DE DIREITO**