



PODER JUDICIÁRIO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SANTA MARIA
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 **MARCIA PASIN (CPF: 742.062.650-20)** e executado **VASSERSTEIN & LUDTKE INCORPORACOES LTDA (CNPJ: 04.343.627/0001-04)**, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: 02/02/2026, com encerramento às 11:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, 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: 09/02/2026, 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 quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação.** **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 o leiloeiro, 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.meirelesleiloes.com.br.

PROCESSO: 5000274-79.2013.8.21.0027 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

BEM: LOJA 01, localizada no pavimento térreo do “EDIFÍCIO JAMILE”, sito à Rua Tuiuti nº 2.169, zona urbana desta cidade de Santa Maria/RS, loja esta com uma área privativa de 71,4150m², área total de 102,6131m² e fração ideal equivalente a 0,030946 no terreno e coisas de uso comum. O



TERRENO onde se assentará referido edifício localiza-se à Rua Tuiuti, e possui 15,35m de frente à citada rua, lado ímpar, por 32,10m de extensão de frente ao fundo, confrontando pela frente, ao Norte, com a referida Rua Tuiuti; pelo fundo ao Sul, com propriedade de Avelino Mergental; por um lado, à Leste confronta com terreno de sucessores de Zélia Pereira Pavão; e, pelo outro lado, à Oeste, confronta com propriedade de Atilio Lovato. **OBS.:** Conforme Av. 03 houve a seguinte retificação: TERRENO, com a área de 436,1032m², a começar aos 13,50m de distância da Rua Riachuelo, lado ímpar, zona urbana desta Cidade, terreno esse localizado no quarteirão formado pelas Ruas Tuiuti, Riachuelo, Leopoldo Froes e Avenida Itaimbé, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, mede 15,35m de frente para a Rua Tuiuti; ao LESTE, mede 32,10m confrontando com propriedade de Izaura de Moraes dos Santos; ao SUL, mede 15,10m, confrontando com propriedade de Alexandre Garcia Rossi; e, ao OESTE, mede 30,50m confrontando com propriedade de Irineo Antonio Anschau. Conforme avaliação, a loja está inserida no condomínio residencial “edifício Jamile” (de acordo com informações da matrícula), no número 2169 da rua Tuiuti. A edificação possui um bom padrão de acabamento, e bom estado de conservação. A loja 01 possui acesso principal independente direto do passeio público. A sala conta com uma área privativa de 71,415m², internamente é dividida em três salas com divisórias de gesso acartonado, ou seja, são divisórias móveis. Possui ainda dois lavabos. A sala maior, frente, com vitrine para rua e janela para a lateral do prédio, as duas salas menores ficam no fundo do imóvel, e possuem acesso através da sala maior, as divisórias se estendem a uma altura de 3m, não chegando até o teto, onde o pé direito é de 5,30m. A área dessa parte é de aproximadamente 67 m². Os lavabos são iguais com vaso sanitário e pia, não possuem ventilação direta. A área aproximada dos lavabos é de 4,30m². A loja possui aproximadamente 20 anos, com um bom padrão de acabamento, com piso cerâmico, contornos de piso e escadas em granito, detalhes e rebaixo de teto em gesso, porta de entrada e vitrines em vidro temperado. Também possui um bom estado de conservação, com pequenos reparos. Possui alguns pontos negativos, como acesso principal por escadas, ainda que sejam só 4 degraus, impossibilita o uso por cadeirante. Existe um acesso lateral, que pode ser usado como saída de emergência e acesso para cadeirante, no entanto, esta porta fica junto ao hall da área residencial, sendo necessário abrir um portão da área residencial para acessar esta porta. O imóvel apesar de estar no Centro da cidade, considerado uma localização privilegiada, sofre pelo difícil acesso de veículos do entorno, e da distância para os pedestres oriundos do centro comercial. Imóvel matriculado sob o nº 100.458, no Cartório Registro de Imóveis de Santa Maria/RS.

AValiação: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), em 30 de julho de 2025.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Tuiuti, nº 2169, Loja 01, Centro, Santa Maria/RS.

DEPOSITÁRIO: VASSERSTEIN & LUDTKE INCORPORACOES LTDA.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 114.525,95 (Cento e quatorze mil, quinhentos e vinte e cinco reais e noventa e cinco centavos), em 02 de outubro de 2018.



ÔNUS: Consta Penhora nos autos nº 027/1.10.0013894-1 (5000002-90.2010.8.21.0027), em favor de Ada Terezinha Silva da Rocha, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria/RS; Penhora nos autos nº 027/1.13.0010785-5 (5000274-79.2013.8.21.0027), em favor de Marcia Pasin, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria/RS; Penhora nos autos nº 5006003-76.2019.8.21.0027, em favor de Marisete Acorsi Zucuni, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Maria/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária/RS.

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.

Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.meirelesleiloes.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 do Leiloeiro no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio. Fica o Leiloeiro autorizado 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, o Leiloeiro 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 do Leiloeiro na proporção de 2% sobre o valor da avaliação.



A comissão de Leilão, cujo resultado for positivo, sempre será devida ao Leiloeiro Oficial, na proporção de 5% (cinco por cento), sobre o valor arrematado, pelo ATO PRATICADO (Decreto Federal nº. 21.981/1932), assumindo o arrematante, 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 Leiloeiro, 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 autorizado o Leiloeiro 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.

O Leiloeiro Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado 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.

Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro 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).

LEILOEIRO OFICIAL: Bruno Meireles, JUCIS-RS sob nº. 473/2024, telefone: 0800-707-9272 e/ou (51) 98187-2857, e-mail: contato@meirelesleiloes.com.br e site: www.meirelesleiloes.com.br.



Santa Maria/RS, 08 de dezembro de 2025.

JUIZ(A) DE DIREITO