



PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CANOAS
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 **RESIDENCIAL NOVA PRIMAVERA I** e executado **NATALIA BRUM COSTA**, na seguinte forma:

1º LEILÃO: 06/04/2026, com encerramento às 11:00 horas, aceitando-se lances iguais ou superiores ao valor da avaliação. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento. Não havendo lances, permanecerá aberto até o **2º LEILÃO: 13/04/2026, com encerramento às 11:00 horas**, aceitando-se lances iguais ou superiores ao valor da avaliação, ressalvadas hipóteses de reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação. Em ambos os leilões, os lotes serão encerrados de modo sequencial/escalonado, a cada 2 (dois) minutos. Sem prejuízo do encerramento dos lotes sequencialmente, não havendo licitantes, poderá a leiloeira, a seu critério, “passar” lotes para serem encerrados depois, ao final. Lance ofertado nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, prorrogará o encerramento por mais 3 minutos para oportunidade de novos lances, conforme art. 21 da Resolução CNJ nº 236/2016. Os lotes com ausência de lances, serão apregoados, novamente, em REPASSE pelo prazo de 1 (uma) hora, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes, observando-se as mesmas regras estipuladas para cada leilão.

Na ausência de expediente forense, o leilão ocorrerá no primeiro dia útil subsequente.

LOCAL: O leilão será realizado através do site **www.jrleiloes.com.br**

PROCESSO: 5008358-14.2022.8.21.0008 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

BEM: Direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária sobre o APARTAMENTO nº 504 do Bloco 12 do condomínio edifício denominado NOVA PRIMAVERA I, situado na rua Machadinho, nº 1580, sendo a unidade autônoma localizada no quinto pavimento, de frente e à esquerda de quem de frente olhar o Bloco 12 pelo seu acesso, com área privativa real de 41,19m², área de uso comum de divisão proporcional real de 21,57m² e área total de 62,76m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,003125 do terreno e das coisas de uso comum. Bloco 12: situado na segunda linha de blocos de quem de frente observar o empreendimento pela rua Machadinho, aos fundos do Bloco 11, sendo nesta posição o quarto a contar da frente aos fundos e o terceiro a contar da direita para a esquerda. PARTES DE USO COMUM: São partes de utilização comum pelos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, tudo que, pela sua natureza, possa servir indistintamente ao funcionamento e utilização global, dentre as quais, as fundações, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, áreas de circulação de veículos, áreas de circulação de pedestres, portaria, zeladoria, banho zeladoria, copa, hall, churrasqueira, salão de festas, WC feminino, WC masculino, áreas de lazer, medidores, quadro DG, castelos d'água, casa de bombas, depósito de lixo, bicicletários,



além de 160 (cento e sessenta) vagas de estacionamento de veículos, todas descobertas e com capacidade para um veículo, sendo 4 (quatro) destas vagas de estacionamento adaptadas a portadores de necessidades especiais (P.N.E.) e 8 (oito) vagas destinadas a idosos, todas localizadas no térreo geral, além do terreno onde se assenta o condomínio, a saber: TERRENO, com área superficial de 10.502,05m², caracterizado como o Lote 2 do Loteamento Residencial Nova Primavera, localizado em Canoas, na zona urbana, no bairro Rio Branco, lado par da rua Machadinho, na esquina formada pela via Projetada e rua Machadinho, confrontando-se ao NORTE, por onde faz frente e mede 124,56m, com a rua Machadinho; ao SUL, por onde faz fundos e mede 128,20m, com Marco Miguel Cafruni; ao LESTE, em dois segmentos, o primeiro inicia junto a divisa norte no sentido noroeste-sudeste, por 5,35m e o segundo no sentido norte-sul por 77,29m, ambos com área denominada via Projetada; e ao OESTE por 82,61m, com o lote 1, de Tenda Negócios Imobiliários S/A. Situado no quarteirão formado pelas ruas Machadinho, Boa Vista e Boa Esperança, via Projetada e dique da BR 448. Imóvel matriculado sob o nº 162.174 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Canoas/RS.

AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), em 12 de novembro de 2024.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: NATALIA BRUM COSTA.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 10.088,88 (dez mil e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos), em 04 de setembro de 2023.

ÔNUS: Alienação fiduciária ativa em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF (saldo devedor no valor total de 89.738,30 em 23/04/2025 - **OBS.:** *O imóvel será leilado livre de ônus da Alienação Fiduciária, logo não ficará a cargo de eventual arrematante*); Av.02 – Restrição ambiental referente a fragmentos florestais em estágio médio de regeneração no terreno do condomínio; Av.03 – Patrimônio de Afetação sobre a incorporação imobiliária que deu origem à unidade autônoma; Av.10 – Penhora nos autos nº 5008358-14.2022.8.21.0008 (PRESENTE PROCESSO), em favor de RESIDENCIAL NOVA PRIMAVERA I, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Canoas/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. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à montagem e desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, diligências do Oficial de Justiça, se houver. Averbação e registro das garantias nos órgãos competentes são de exclusiva responsabilidade do adquirente/arrematante.



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.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: QUEM TIVER DIREITO (art. 1.322 do Código Civil, art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, do Código Processo Civil), e quiser exercer a preferência na arrematação dos bens, deverá, de modo prévio, cadastrar-se no site www.jrleiloes.com.br, fornecer as informações e documentos requisitados, aderir as regras do sistema e informar a equipe desta Leiloeira Oficial qual sua **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem. Estando habilitado para oferta de lances, poderá exercer seu direito de preferência igualando ao último maior lance e forma de pagamento ofertada.

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, aceitar os termos e condições informados no site, 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 à 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.

Na hipótese de suspensão ou cancelamento do leilão em razão de pagamento, parcelamento ou celebração de acordo, caso o requerimento seja protocolado dentro dos 20 (vinte) dias úteis que antecedem a data designada para a realização do primeiro leilão, serão devidos à Leiloeira Oficial honorários a título de ressarcimento das despesas já realizadas, fixados no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem ou sobre o montante da dívida, prevalecendo o que for inferior. Observa-se que referido 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, nos termos do art. 884, parágrafo único, e art. 93 do Código de Processo Civil.

Será devido a Leiloeira Oficial, comissão de 5% sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo executado remidor.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ela realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.

Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto nos artigos 897 do Código de Processo Civil, 335 e 358 do Código Penal, e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pela Leiloeira), no prazo de 48 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

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.

Na eventualidade da arrematação do bem restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao 2º colocado, ou seja, licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse do mesmo, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência da arrematação 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 a Leiloeira 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.

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

Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pela Leiloeira Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. 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.



Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira 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 à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

LEILOEIRA OFICIAL: Joyce Ribeiro, JUCISRS sob n.º 222/2008. Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas através dos telefones: 0800-707-9272, (51) 3126-8866 / (51) 9.8231-8713. O presente edital estará disponível na íntegra através do site www.jrleiloes.com.br.

Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas através do link “Fale Conosco”, ou diretamente pelo endereço contato@jrleiloes.com.br.

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).

Canoas/RS, 11 de fevereiro de 2026.

JUIZ(A) DE DIREITO