



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Rua XV de Novembro, 653, 7º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284.6915 - www.jfrs.jus.br -
Email: rspel01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5000605-84.2016.4.04.7101/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: JULIO CÉSAR GATTI VACCARO (ESPÓLIO)

ADVOGADO(A): OTAVIO DOS ANJOS GATTI (OAB RS107929)

ADVOGADO(A): BRENO DOS ANJOS GATTI (OAB RS080283)

EXECUTADO: LEANDRO COSTA GATTI

REPRESENTANTE LEGAL DO EXECUTADO: FABIANE AGUIAR DOS ANJOS GATTI (SUCESSOR)

EXECUTADO: BRENO DOS ANJOS GATTI

EXECUTADO: HENRIQUE DOS ANJOS GATTI

EXECUTADO: OTAVIO DOS ANJOS GATTI

PERITO: RUI CESAR FERNANDES PINTO

PERITO: JOYCE RIBEIRO

INTERESSADO: BANCO DO BRASIL S/A

INTERESSADO: EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA

APENSO(S) ART.28 LEF: 5005074-76.2016.4.04.7101, 5005572-07.2018.4.04.7101

EDITAL Nº 710024546129

EDITAL DE INTIMAÇÃO E REALIZAÇÃO DE LEILÃO

O(A) EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal DA 1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que serão levados a leilão, nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da **Execução Fiscal nº 50006058420164047101** que o(a) UNIÃO - FAZENDA NACIONAL move contra JULIO CÉSAR GATTI VACCARO, LEANDRO COSTA GATTI, FABIANE AGUIAR DOS ANJOS GATTI, BRENO DOS ANJOS GATTI, HENRIQUE DOS ANJOS GATTI e OTAVIO DOS ANJOS GATTI, perante este Juízo, conforme laudo de reavaliação do evento 455, LAUDOREAVAL2, sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação, tendo em vista a ausência de requerimento da exequente nesse sentido e a existência de reserva de meação.

Saliento, que será levada a leilão a totalidade do imóvel de matrícula nº 31.106 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande, sendo que será reservado, em caso de arrematação, o valor correspondente à meação do cônjuge do executado falecido JULIO CÉSAR GATTI VACCARO, Sr^a. FABIANE AGUIAR DOS ANJOS VACCARO, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, em observância ao artigo 843 do CPC.

Art. 843. 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.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Outrossim, tenho que a arrematação, no segundo leilão, **não poderá ser feita por valor inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação**, em face da reserva da meação, pois do contrário restaria prejudicado o pagamento da dívida objeto da presente execução fiscal.

Faço constar neste edital de leilão que **o arrematante do imóvel é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação**, e que o imóvel de matrícula nº 31.106 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande possui débitos condominiais (somados à multa prevista no art. 475 j do CPC e aos honorários fixados), conforme informação juntada no evento 117, OFIC1 referente ao processo nº 023/1.09.0015241-6 que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande, movido pelo Condomínio Edifício Imperatriz contra Julio César Gatti Vaccaro.

Informe-se, também, que o valor TOTAL atualizado do débito de condomínio referente ao apartamento objeto do presente leilão, conforme informação juntada no evento 537, DOC1 e no evento 537, DOC2, é de **R\$ 61.978,03**, até o outubro/2025.

Ressalto ao leiloeiro e aos eventuais interessados em arrematar o referido imóvel, que a obrigação de pagar as cotas condominiais é propter rem e segue o imóvel, independentemente de quem seja o proprietário.

Assim, **caberá ao eventual arrematante do imóvel pagar as dívidas condominiais no caso de aquisição em hasta pública.**

Os artigos 1.336 e 1.345 do Código Civil são claros nesse sentido:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Nesse sentido, aliás, é a jurisprudência:

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXAS CONDOMINIAIS. A taxa condominial se trata de obrigação propter rem, ou seja, que adere ao imóvel, transmitindo-se ao adquirente do mesmo. A responsabilidade do novo adquirente inclui a de adimplemento daquelas taxas anteriores à aquisição. (TRF4, AG 5051037-70.2016.4.04.0000, TERCEIRA TURMA, Relator RICARDO TEIXEIRA DO VALLE PEREIRA, juntado aos autos em 13/03/2017)



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Datas do leilão:

1º leilão: dia 15 de ABRIL de 2026, com horário para encerramento às **14:00 horas;**

2º leilão: dia 06 de MAIO de 2026, com horário para encerramento às **14:00 horas.**

Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir das 13:57 horas, serão acrescidos 03 minutos para o término (Art. 21 da Resolução 236 de 13/07/2016 CNJ).

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.

Parágrafo único. No caso de alienação presencial ou simultânea (presencial e eletrônica), o tempo previsto no caput deste artigo será de 15 (quinze) segundos.

Leiloeira: JOYCE RIBEIRO.

Local do Leilão: os leilões serão efetivados, **exclusivamente pelo meio eletrônico**, através da internet, no site **www.jrleiloes.com.br**.

Da realização do leilão:

O Leilão será realizado pelo meio eletrônico, conforme art. 879 e 882 do CPC. 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 respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, sendo que, neste caso, havendo arrematação, o arrematante receberá as guias de recolhimento correspondentes ao lance ofertado, por *e-mail*, para o devido pagamento. Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na hasta pública, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, através dos telefones: 0800-707-9272 ou (51) 3126-8866. O presente edital também estará disponível, na íntegra, no site **www.jrleiloes.com.br**. Será possível, ainda, encaminhar *e-mails* com dúvidas à referida Central de Atendimento, através do link “Fale Conosco” no site ou diretamente pelo *e-mail*: **contato@jrleiloes.com.br**, com endereço comercial na Rua Chico Pedro, 331, Depósito/Escritório, Camaquã, CEP: 91910-650, Porto Alegre/RS.

Descrição do(s) Bem(ns):

- O apartamento próprio para moradia, nº 1002, 11º pavimento do Edifício Imperatriz, situado nesta cidade, à Rua Marechal Floriano Peixoto, 353, com área própria de 91,05 m², área de condomínio de 12,96m², totalizando a área de 104,01m², com nove peças, sendo três quartos, ao qual corresponde uma fração ideal de 8,7363m², no terreno próprio,



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

sobre o qual está construído o edifício que mede em seu todo 18,20m de frente ao norte, pela face da Rua Marechal Floriano Peixoto; 20,90m pelo leste de frente para a Rua dos Andradas; 18,20m do lado sul e 20,90m pelo lado oeste com quem de direito, com a área total de 380,38m², matriculado sob o nº **31.106** no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande.

Avaliação: R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), em 26/04/2024 (evento 455, LAUDOREAVAL2).

Localização do(s) bem(ns): Rio Grande/RS

Nome do depositário: Srª. Fabiane Aguiar dos Anjos Vaccaro.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam diversas penhoras na matrícula do referido imóvel, datada de 119/01/2022 e juntada no evento 301, DOC2, bem como o registro de HIPOTECA cedular de 1º grau, conforme Av. 7/31.106, tendo como credor: Banco do Brasil S/A, e devedor: Julio César Gatti Vaccaro; consta, ainda, no R.16/31.106: a penhora referente a débitos condominiais, tendo como credor: CONDOMINIO EDIFÍCIO IMPERATRIZ, e como devedor: Julio César Gatti Vaccaro, melhor descritos na matrícula juntada no evento 526, MATRIMÓVEL2.

Valor da dívida: R\$ 239.338,41 (duzentos e trinta e nove mil, trezentos e trinta e oito reais e quarenta e um centavos), valor atualizado até 02/2026.

Ônus do arrematante:

a) O arrematante deverá pagar ao leiloeiro a comissão no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, bem como custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado - as despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

b) No caso de bens imóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem, inclusive taxas e outras custas necessárias **à averbação de eventuais benfeitorias não averbadas no registro próprio.**

c) No caso de automóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem.

d) Aguardar o decurso do prazo de 10 (dez) dias estipulado no inciso I, do § 5º do art. 903 do CPC, contado da assinatura do Auto de Arrematação, e, em se tratando de Execução Fiscal, também o prazo de 30 (trinta) dias para a Adjudicação, contado da ocorrência do leilão em que houve licitante (art. 24, II, da Lei nº 6.830/80);



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

e) No caso de invalidação do leilão, por qualquer motivo, o valor da comissão, pago pelo arrematante, será restituído pelo leiloeiro, em até 15 dias a partir de sua intimação para tanto.

f) Os bens encontram-se nos locais indicados no edital legal e ou, no auto de penhora.

g) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como de eventuais restrições para construção averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras, quando se tratar de bens imóveis.

h) Os bens podem ser arrematados separadamente (desde que isso não implique, por ventura, a violação de embalagens dos produtos); dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote.

i) No caso do(s) bens(s) se encontrar(em) alienado(s) fiduciariamente(s), o eventual arrematante desses bens deverá depositar no ato arrematação, o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, ou, no mesmo prazo, comprovar que assumiu o encargo de quitar o saldo devedor junto ao agente financeiro, sendo esta uma condição inarredável para a liberação da restrição de transferência da propriedade do(s) veículo(s).

Advertências Especiais:

Fica(m) intimado(s) pelo presente Edital o(s) Sr(s). Executado(s), cônjuge do(a) executado(a), senhorio direto, condômino, usufrutuário, coproprietário, credor hipotecário/fiduciário, demais credores com garantia real e outros interessados, que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca do leilão designado, bem como das datas, horários e local acima mencionados (artigo 886 e artigo 889, ambos do Código de Processo Civil).

Autorização:

Fica autorizado ao leiloeiro diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis/DETRAN/Administradora de Condomínio/Prefeitura, a fim de trazer a matrícula atualizada, **certidão** de ônus/situação atualizada do bem, **independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos** (art. 39 da LEF).

PARCELAMENTO:

A arrematação dar-se-á sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação.

CASO NÃO HAJA no primeiro leilão, licitante(s) que ofereça(m) preço igual ou superior ao da avaliação, o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) a quem maior lance oferecer no **segundo leilão**, desde que não caracterize preço vil (CPC, art. 903, § 1º, I), **por valor não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação**, cabendo ao(s) arrematante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro (CPC, art. 884, § único), no valor de 6% (seis por cento)



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, e das custas da arrematação (Lei 9.289/96, art. 1º, tabela III), no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, que deverão ser recolhidas antes da expedição da respectiva carta. As despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

Ficam as partes desde já cientificadas que, realizados os leilões e não havendo licitantes, **autorizo**, com base no art. 371 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, Provimento nº 62, de 13/06/2017, e art. 880 do Código de Processo Civil, a fim de se evitar a procrastinação dos atos executórios, a **venda particular** dos bens penhorados neste feito **por valor não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação** (art. 881, parágrafo único, do CPC), a ser realizada pelo leiloeiro que procedeu ao leilão. Assim, após o leilão negativo, **fica deferido ao referido leiloeiro o prazo de 90 (noventa) dias** para que apresente proposta(s) de interessado(s) na venda particular do(s) bem(ns) penhorado(s) neste feito e constante(s) do presente edital de leilão, por escrito, na qual estejam devidamente qualificados o proponente e as condições da compra. Cientifique-se o(a) Executado(a) de que, em caso de pagamento direto ao Exequente, ou qualquer transação que implique suspensão ou cancelamento do leilão, deverá efetuar, se já houver sido publicado o edital de leilão, o pagamento de eventual despesa comprovada pelo leiloeiro. Frustrada a intimação pessoal, o executado restará intimado pela publicação do edital de leilão.

POR FIM, CASO NÃO SEJA O DEVEDOR ENCONTRADO, FICA DESDE JÁ INTIMADO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES SUPRA MENCIONADOS.

Fica o(a) executado(a) ciente de que este Juízo funciona na Rua XV de Novembro, 653, 7º andar - CEP 96015000 - Pelotas/RS, com expediente externo no horário das 13 horas às 18 horas.

E, para que no futuro não se alegue ignorância, passa-se o presente Edital que será afixado no local de costume e publicado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade de Pelotas, o presente edital foi conferido pelo Diretor de Secretaria desta Vara Federal.

Documento eletrônico assinado por **CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **710024546129v3** e do código CRC **b5199ca0**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO
Data e Hora: 16/03/2026, às 07:21:18