



## 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 **CONDOMINIO RESIDENCIAL MY URBAN LIFE** e executado **CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA BETA SPE LTDA**, credor fiduciário **BANCO DO BRASIL S/A**, na seguinte forma:

**1º LEILÃO: 23/06/2026, 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: 30/06/2026, com encerramento às 11:00 horas**, aceitando-se o maior lance, desde que não vil inferior a 50% (cinquenta por cento) 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](http://www.jrleiloes.com.br)

**PROCESSO:** 5131382-32.2024.8.21.0001 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

**BEM:** APARTAMENTO 302, na TORRE D, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL MY URBAN LIFE, localizado no terceiro pavimento, de frente e a direita de quem de frente se postar frente ao Bloco/Torre, com área real privativa de 50,98m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 14,79m<sup>2</sup>, área real total de 65,77m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,003170 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. O TERRENO SOBRE O QUAL SERÁ CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO assim se descreve: UM TERRENO de forma irregular, situado no Bairro São José, no quarteirão não indicado, MacroZona 03, UEU 146, quarteirão 071, com 8.876,52m<sup>2</sup>, lotado sob nº.186 da



Rua Primeiro de Setembro, medindo 63m66 de frente ao Sul, no atual alinhamento da Rua Primeiro de Março, a divisa é formado por um alinha quebrada de 2 segmentos retos, a saber: o 1º partindo da divisa Sul, segue em direção Norte, na extensão de 37m15 e o 2º formando ângulo interno de 178°05'11" com o 1º, segue na mesma direção na extensão de 116m93 dividindo-se nesses dois segmentos com propriedade que é ou foi de Luiz Londero e Outros; a divisa dos fundos, ao Norte é também constituída por uma linha composta de 3 segmentos retos, a saber: o 1º partindo da divisa Leste, segue em direção ao Oeste, na extensão de 15m80, e o 2º toma a direção Norte, na extensão de 17m82, e o 3º retoma a direção Oeste, seguindo na extensão de 41m91; dividindo-se nos dois primeiros segmentos com o Lote nº.02, destinado a área pública e no 3º segmento parte com a extensão de 11m91 também com o mesmo Lote nº.02, e no restante com propriedade que é ou foi de Zacarias Assis Rodrigues; finalmente a divisa do lado Oeste, mede 301m29 e é formada por uma linha quebrada constituída de 9 segmentos, a saber: o 1º partindo do atual alinhamento da Rua Primeiro de Março, segue em direção Norte na extensão de 66m54 pelo alinhamento da Rua Primeiro de Setembro, para qual faz frente e forma esquina com o atual alinhamento da Rua Primeiro de Março; o 2º forma ângulo reto com o 1º e segue em direção Leste, na extensão de 30m00; o 3º forma ângulo reto com o segundo e retoma a direção Norte, na extensão de 10m00; o 4º forma ângulo reto com o 3º segue em direção Oeste, na extensão de 30m00 dividindo-se nesses três segmentos com propriedade de Paulo Machado da Silva: o 5º segmento forma ângulo reto com o 4º e segue em direção Norte na extensão de 35m25, seguindo também o alinhamento da Rua Primeiro de Setembro; o 6º forma ângulo reto com o 5º e segue em direção Leste na extensão de 30m00, confrontando com imóvel que é ou foi de Maria C. Azevedo da Cunha; o 7º forma ângulo reto com o 6º e toma direção Norte, na extensão de 33m34, confrontando o segmento anterior e parte deste na extensão de 10m00 com o imóvel que é ou foi de Maria C. Azevedo da Cunha; na extensão de 12m69 com o Lote nº.01, destinado a área pública e na extensão restante com imóvel que é ou foi de Valdoir da Silva; o 8º segue em direção Oeste na extensão de 30m61, dividindo-se ainda com propriedade que é ou foi de Valdoir da Silva e finalmente, o 9º segmento, forma ângulo reto com o anterior e segue ainda pelo alinhamento da dita Rua Primeiro de Setembro, em direção Norte, na extensão de 25m40 onde vai encontrar a divisa dos fundos. **OBS.:** Conforme Av. 03, Dita unidade recebeu entrada pelo nº 340 da Rua Primeiro de Setembro; Conforme certificado pelo Oficial de Justiça na avaliação, a unidade possui uma vaga de garagem privativa nº 134. Imóvel matriculado sob o nº 179.308, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais), em 11 de dezembro de 2025.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua Primeiro de Setembro, 340, Vila São José - Porto Alegre/RS

**DEPOSITÁRIO:** CAPA INCORPORADORA IMOBILIARIA BETA SPE LTDA.

**DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 7.837,50 (sete mil, oitocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), em 01 de junho de 2025.

**ÔNUS:** R. 2, Hipoteca em favor de Banco do Brasil S/A (Saldo devedor de R\$ 2.688.380,01, em outubro/2025); Av. 08, Penhora nos autos nº 5131382-32.2024.8.21.0001 (presente processo), em favor de Condomínio Residencial My Urban Life, 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. 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](http://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](http://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.

Será devido a Leiloeira Oficial, comissão de 6% (seis por cento) 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 reclamado remidor.

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 de forma parcelada, 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) constricto(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, concertos 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 500 9960 e (51) 3126-8866. O presente edital estará disponível na íntegra através do site [www.jrleiloes.com.br](http://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](mailto: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).

Porto Alegre/RS, 06 de maio de 2026.

---

JUIZ(A) DE DIREITO