



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

Rua Barbosa Filho, 482 - Bairro: Salgado Filho - CEP: 94020-190 - Fone: (51)3822-3100 - www.jfrs.jus.br - Email: rsgvt01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5003825-93.2017.4.04.7121/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

EXECUTADO: ROBERTO CARLOS BENITTES DOS SANTOS

ADVOGADO(A): ALEXANDRE MELO SOARES (OAB RS051040)

EXECUTADO: FUNDACAO ESTRELA DA MANHA

ADVOGADO(A): ALEXANDRE MELO SOARES (OAB RS051040)

EDITAL Nº 710025079490

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR Juiz(a) Federal, BRUNO POLGATI DIEHL, DA 1ª VARA FEDERAL DE GRAVATAÍ, SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO SUL,

FAZ SABER, a todos que do presente edital tiverem conhecimento, que serão levados a LEILÃO, nas datas, horas, locais e condições abaixo descritas o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos do processo nº 50038259320174047121 que o UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO move contra FUNDACAO ESTRELA DA MANHA, em trâmite neste Juízo.

Datas do leilão:

1º Leilão: **08/06/2026**, com encerramento às 11:00 horas;

2º Leilão: **15/06/2026**, com encerramento às 11:00 horas.

Leiloeira: JOYCE RIBEIRO (matriculada na Junta Comercial/RS sob nº 222/08), com endereço na Rua Chico Pedro, 331, Bairro Camaquã, Porto Alegre/RS, fones: 0800-707-9339 e/ou (51) 31268866 e/ou (51) 982318713, e-mail: **contato@jrleiloes.com.br**.

Local do leilão: O leilão ocorrerá na modalidade eletrônica, por meio do site **www.jrleiloes.com.br**.

Descrição do bem: UM TERRENO URBANO, sito nesta cidade de Caxias do Sul/RS, constituído pelo lote administrativo nº 27, da quadra nº 4.902, do loteamento CIDADE NOVA II, fazendo frente para a Rua Ângelo Leonardo Tonietto (antiga rua nº 06), ao Leste, lado ímpar, distando 84,00m da esquina com a Rua João Luiz Pansera (antiga rua nº 12), no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Joaquim Andreazza e Luiz Brandinho Berti (antigas ruas nºs 03 e 15), no bairro Distrito Industrial, sem benfeitorias, com a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 30,00m com o lote nº 28; ao SUL, por 30,00m com o lote nº 26; ao LESTE, por 12,00m com a Rua Ângelo Leonardo Tonietto; e, ao OESTE, por 12,00m com o lote nº 08. OBS.: Conforme avaliação, contém uma casa de madeira com aproximadamente 90m², que se apresenta entre regular e mau estado de



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

conservação, edificada nos fundos do terreno, com idade aparente de mais de 20 anos. Há ainda fundações para edificação de uma nova casa de aproximadamente 105m² (7m x 15m). Já foram aplicadas na obra em torno de 20m³ de concreto, distribuídos entre vigas de fundação (baldrame - aproximadamente 110m lineares), sapatas e tocos dos pilares, além de ferro, tubos e conexões, e mão de obra. Trata-se de terreno com topografia plana, com boa localização no bairro Cidade Nova II, distante apenas 150m da principal rua de acesso ao bairro (Rua Calixto Maximiliano Rasia). Terreno cercado (muro de alvenaria e grades na frente, alvenaria na divisa norte e oeste e tela na divisa sul). Imóvel matriculado sob o nº 75.315, no Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS.

Avaliação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), em 17 de janeiro de 2025.

Localização do bem: Rua Ângelo Leonardo Tonietto, nº 1671, Cidade Nova II, Caxias do Sul/RS.

Depositário: Roberto Carlos Benites dos Santos.

Gravames: Av. 4, Penhora nos autos nº 5003825-93.2017.4.04.7121 (presente processo), em favor de União - Advocacia Geral da União, em trâmite na 1ª Vara Federal de Gravataí/RS; Av. 5, Penhora nos autos nº 5003827-63.2017.4.04.7121, em favor de União - Advocacia Geral da União, em trâmite na 1ª Vara Federal de Gravataí/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Consta Embargos de Terceiros autos nº 5005566-87.2025.4.04.7122, em favor de Gladis Maria Benittes dos Santos, em trâmite na 1ª Vara Federal de Gravataí/RS, pendente de julgamento.

Parcelamento: Autorizado.

CONDIÇÕES GERAIS

A. Quem pode participar:

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo a leiloeira observar as restrições dos incisos do art. 890 e do art. 897 ambos da Lei n.º 13.105/2015.

Sob pena de perda do direito de preferência, o seu titular que pretenda exercê-lo deverá contatar previamente a leiloeira e observar os procedimentos técnicos por ela estabelecidos para observância de tal direito quando da realização do leilão.

B. Condições para realização e aceitação dos lances:

Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira até o horário do encerramento pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital para tal praça. Não sendo



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

verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão, já sendo observados os critérios deste.

Quem pretender participar de forma eletrônica do leilão deverá ofertar lances pela Internet, por meio do site www.jrleiloes.com.br., mediante **cadastro prévio**, com pelo menos 24 horas de antecedência do leilão. Informações necessárias quanto aos procedimentos, regras e requisitos de validade, do leilão público poderão ser obtidos através da **Central de Atendimento da Leiloeira**, telefone **0800-707-9339**. Será possível, também, encaminhar e-mails com dúvidas à referida Central de Atendimento, através do link "Fale Conosco", ou diretamente pelo endereço contato@jrleiloes.com.br.

Os lances eletrônicos 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 eletrônicos ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento (automático ou pela batida do martelo) do lote.

Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance até o encerramento do segundo leilão serão, novamente, apregoados 15 (quinze) minutos após o término do pregão de todos os lotes por um período adicional de uma (01) hora, denominado de "repasso"; durante a hora adicional em questão, observar-se-ão, para realização de lances, etc, as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.

Em sendo **exclusivamente** eletrônico o leilão, tanto no primeiro quanto no segundo leilão, bem como no repasse, sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do pregão, e horário de encerramento do repasse, será prorrogado em 3 (três) minutos a cada lance novo, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (CNJ, Resolução nº 236/2016, art. 21).

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.

No primeiro leilão, no segundo leilão e no repasse, não poderá ser aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem (art. 891 da Lei 13.105/2015), observadas as condições abaixo em se tratando de bem indivisível,

Em se tratando de **bem indivisível**:

I) a fixação do valor mínimo dos lances em 50% do valor da avaliação diz respeito exclusivamente à fração do bem pertencente à parte executada. O valor correspondente às demais frações e do cômputo alheio à execução deverá ser calculado sobre



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

o valor da avaliação (artigo 843, § 2º, CPC/2015).

II) mesmo em segundo leilão e no repasse, 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 (artigo 843, § 2º, CPC/2015).

III) em sendo admitido o pagamento parcelado do lance, o pagamento do valor correspondente à quota-parte de quem não é executado/devedor sempre será realizado à vista.

IV) caso o bem venha a ser arrematado por valor superior à avaliação, o montante devido ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução será calculado sobre o valor do lance vencedor e não sobre o valor da avaliação.

C. Critérios de seleção do melhor lance:

O lance de maior valor será considerado o vencedor.

Em igualdade de condições, o coproprietário ou o cônjuge não executado tem preferência na arrematação do bem (artigo 843, § 1º, CPC), devendo, para tanto, ter comunicado, previamente ao leilão, a leiloeira do interesse em exercer o seu direito.

Os bens podem ser arrematados separadamente; entretanto, dar-se-á preferência ao lance que englobar todo o lote caso seja oferecido, para os bens que não tiverem lance, o valor mínimo de arrematação para a hasta, e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles. O interessado em adquirir o lote em conjunto, sob pena de perecimento de tal preferência, deverá contatar a leiloeira previamente ao apregoamento dos lotes individuais para, ao final, lhe ser garantido uso da preferência.

D. Do procedimento de pagamento do lance:

Ressalvadas as regras específicas para o pagamento parcelado, a quitação do preço da arrematação far-se-á em até 03 (três) dias úteis contados do encerramento do leilão por meio de depósito bancário na Caixa Econômica Federal em conta a ser aberta pelo arrematante para esse fim ou através de guia fornecida pelo(a) leiloeiro(a).

Não paga nesse prazo a integralidade do lance, a arrematação será considerada resolvida, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

Caberá à Leiloeira controlar a integralização do pagamento.

E. Condições para o pagamento parcelado do lance:



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

É expressamente VEDADO o parcelamento do pagamento do lance para bens móveis.

Caso admitido, as condições para o pagamento parcelado do lance são as seguintes:

Havendo interessado em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, poderá ele apresentar proposta por escrito de aquisição do bem seguindo as regras contidas no art. 895 do CPC e as estabelecidas por este Juízo, abaixo determinadas:

- a) A apresentação de proposta de pagamento parcelado não suspenderá o leilão;
- b) O parcelamento do preço será admitido, independente de proposta escrita e prévia, também no momento do leilão, inclusive por meio eletrônico diretamente no site onde o leilão está ocorrendo;
- c) Será vencedor, sempre, o lance de maior valor, sendo que os lances à vista terão preferência de igualar o valor dos lances parcelados, não inibindo a continuidade da disputa;
- d) A proposta conterà a oferta de pagamento, à vista, de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance e o restante parcelado em até 30 (trinta) parcelas mensais iguais e sucessivas, reajustadas pelo índice acumulado mensalmente da taxa SELIC, calculada a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.
- e) O pagamento do valor da entrada deverá ser feito em até 03 (três) dias úteis contados do encerramento do leilão por meio de depósito bancário na Caixa Econômica Federal em conta a ser aberta pelo arrematante para esse fim;
- f) As parcelas serão pagas através de depósito mediante guia própria e de forma vinculada à execução sempre no último dia útil do mês, a partir do subsequente ao que ocorreu a arrematação;
- g) Com base no § 1º do art. 880 do CPC, estabeleço o valor mínimo de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** para cada parcela referente à alienação de imóveis;
- h) Caso haja o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, CPC);
- i) A arrematação será subordinada à cláusula resolutiva expressa, constando da carta, de forma que poderá ser resolvida, mediante opção do exequente, nos termos do artigo 895, § 5º, do CPC, no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, restabelecendo-se a propriedade do executado ou terceiro garantidor, com a penhora e/ou ordem de indisponibilidade, para continuidade da execução;



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

j) Havendo opção por parte do exequente pela resolução da arrematação, será perdido em favor desse o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total do lance, como indenização pelo retardamento da execução em virtude do inadimplemento;

k) A conversão dos valores do lance parcelado em pagamento do credor será efetuada semestralmente mediante requerimento do exequente ou, ao final, com a quitação integral;

l) A comprovação da regularidade do pagamento das parcelas mensais será realizada diretamente perante a leiloeira, a qual informará nos autos a situação do parcelamento.

F. Ônus e Obrigações do Arrematante

Ao dar lance ou realizar proposta de compra direta do bem, o interessado declara estar ciente dos seguintes ônus, não podendo sustentar seu desconhecimento ou pretender desfazer a arrematação em razão da sua existência.

Ao arrematante compete o pagamento, à Leiloeira, da **comissão** de 10% (dez por cento) sobre o valor da arrematação. Tal comissão não estará incluída no preço da arrematação, e deverá ser custeada pelo arrematante, à vista, podendo o leiloeiro, a seu exclusivo critério, negociar outra forma de pagamento.

Nos casos previstos no art. 903, §1º, III, do CPC, fica garantido à leiloeira o recebimento de sua comissão.

O arrematante poderá desistir da arrematação nos casos dos incisos I, II e III do parágrafo 5º do artigo 903 da Lei 13.105/15.

Compete ao arrematante o pagamento das **custas judiciais** de 0,5% (meio por cento), calculado sobre o valor da arrematação, observados os limites mínimo e máximo de R\$ 10,64 e R\$ 1.915,38, nos termos da Lei 9.289/96, bem como **arcar com: as despesas de registro da transmissão da propriedade; os custos de remoção do bem; a remuneração do depositário judicial (art. 840, II c/c 160, ambos do CPC); as taxas para regularização documental do bem; os custos de vistorias; e os custos para imissão na posse.**

Mesmo que haja omissão no presente edital quanto ao valor devido a título de **dívida condominial, cabe ao arrematante diligenciar junto ao síndico ou administrador do condomínio a existência de débitos de tal natureza.** Havendo dívidas condominiais, mesmo que anteriores à alienação judicial, elas serão de responsabilidade do arrematante, não sendo suportadas pelo produto da arrematação (STJ, REsp nº 1.672.508 - SP, 3ª T., un., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. em 25/06/2019).

Os **custos e as despesas para estrear prédios confinantes**, seja para fixar novos limites ou aviventar os já apagados, ou para estrear os quinhões dos coproprietários correrão por conta do arrematante.



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

Não caberá ao arrematante o pagamento de débitos decorrentes de estadia de veículo(s) junto a depósito(s) do Detran. Havendo despesas desta natureza estas deverão ser atribuídas ao(s) antigo(s) proprietário(s) do(s) veículo(s).

Deve o arrematante providenciar, após assinatura do auto de arrematação e do transcurso do prazo legal de 10 (dez) dias (CPC, art. 903, §2º), o recolhimento do imposto de transmissão - ITBI, aplicável aos imóveis, para posterior expedição de carta de arrematação (art. 901, §2º, do CPC).

Ainda, para expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante comprovar o seu estado civil, juntando aos autos **cópia da sua certidão de nascimento ou de casamento atualizada** (emitida em prazo inferior a trinta dias).

Ao arrematante caberá o encargo de depositário do bem, caso seja deferido o pagamento parcelado.

O(s) bem(ns) encontra(m)-se no(s) local(is) indicado(s) na(s) sua(s) descrição(ões) ou em depósito com a Leiloeira, e **será(ão) leiloado(s) no estado de conservação em que estiver(em), cabendo aos interessados, antes de oferecer lances, a verificação dos vícios e defeitos que lhe tornem impróprio(s) para o uso ou diminuam o valor**. Os licitantes poderão inspecionar os bem(ns) diretamente com o(s) seu(s) depositário(s), nos endereços indicados. Detalhes relativos à avaliação poderão ser esclarecidos pelo(a) Oficial(a) de Justiça que avaliou o(s) bem(ns).

Com base nas interpretações literal e analógica (REsp 1128903/RS), do artigo 130, parágrafo único, do CTN, ocorrendo a alienação judicial de **veículos ou imóveis**, eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, observando-se sempre a eventual preferência do crédito agora executado em face daqueles, nos termos dos artigos **186 e 187 do CTN**.

G. Venda direta:

Restando negativo o segundo leilão e o repasse, fica a leiloeira autorizada a proceder à venda por iniciativa particular, nos termos do art. 880, § 1º do CPC e 336 e 337 da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da 4ª Região, **no prazo de 90 (noventa) dias**, observando-se as regras já fixadas para o segundo leilão.

Permanecendo inviabilizada a venda direta do(s) bem(ns) penhorado(s) (caso, por exemplo, de bens inservíveis, sucata ou sem colocação em mercado), propostas de compra por valores inferiores a esses balizamentos poderão ser submetidas à apreciação judicial para provimento específico.

Caso não tenham sido localizados para a intimação pessoal, pela publicação do presente edital, na forma da lei, **ficam devidamente intimado(a,s)** das datas dos leilões e do valor da avaliação **todos os possíveis interessados**: o(s) executado(s), seus respectivos



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

cônjuges (se casados forem) e/ou na pessoa de seu representante legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado. **Todos os interessados que eventualmente não tenham sido, ainda, cientificados do leilão, serão, assim, considerados intimados por meio deste edital.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital, que será publicado na forma da lei.

Eu, Alex Dobler, Diretor de Secretaria, o conferi.

Documento eletrônico assinado por **BRUNO POLGATI DIEHL, Juiz Federal Substituto**, 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 **710025079490v3** e do código CRC **24d7f6f4**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): BRUNO POLGATI DIEHL
Data e Hora: 27/05/2026, às 08:36:43

5003825-93.2017.4.04.7121

710025079490.V3