



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

Endereço: Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 600, 4º andar - Ala Oeste - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90010-395 -  
Fone: (51)98924-8916 - www.trf4.jus.br - Email: rspoal6@jfrs.jus.br

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5028183-49.2021.4.04.7100/RS**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** VALDIR DE OLIVEIRA SILVEIRA

**APENSO(S) ART.28 LEF:** 5004977-64.2025.4.04.7100

**EDITAL Nº 710025232752**

**DESPACHO/DECISÃO - EDITAL DE LEILÃO**

**PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO:**

Trata-se de execução fiscal apta à realização de leilão do(s) bem(ns) penhorado(s), conforme diligências realizadas pela Secretaria desta Vara.

Não houve interesse da parte exequente na adjudicação dos bens penhorados (art. 881 da Lei 13.105/2015), tampouco pedido da parte exequente para alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor (art. 880, caput, da Lei 13.105/2015).

Assim, com base no art. 730 da Lei 13.105/2015 e Resolução nº 236 de 13/07/2016 - CNJ, determino a realização de leilão público para alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) (evento 222, TERMOPENH1), assim descrito(s) resumidamente:

**Um imóvel, matriculado sob o nº 48.942 do Registro de Imóveis de Alvorada/RS, avaliado em R\$ 3.659.997,00 (três milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil novecentos e noventa e sete reais), em 03/2025 - valor do terreno e benfeitorias (evento 245, LAUDOAVAL1):**



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

48.942 - MATRÍCULA		<b>REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALVORADA - RS</b> <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>		FLS.	MATRÍCULA
		Alvorada, 23 de junho de 1997.	1	48.942	

**IMÓVEL:** UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com a área superficial de um mil, quinhentos e dezenove metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados (1.519,83m<sup>2</sup>), situada neste município de Alvorada, RS., zona urbana, com as seguintes características, ângulos, distâncias, rumos e confrontações: partindo de um ponto situado no alinhamento da avenida Presidente Getúlio Vargas, lado ímpar, localizado na divisa com terras de Valmor Gonçalves Nunes e com estas originando um ângulo interno de 78º45', segue com o rumo SO de 70º29' por uma distância de quarenta metros e setenta e oito centímetros (40m78), aonde deflexiona à esquerda, originando um ângulo interno de 101º15', seguindo com o rumo SE de 8º16' por uma distância de trinta e quatro metros e um centímetro (34m01) deflexionando novamente à esquerda, formando um ângulo interno de 90º00', percorre no rumo NE 81º44' a extensão de quarenta metros (40m00), atingindo então um ponto na divisa com terras de Valmor Gonçalves Nunes, a partir deste último ponto, deflexiona outra vez à esquerda, formando com o anterior segmento um ângulo interno de 90º00' e tomando o rumo NO de 8º16' percorre a extensão de quarenta e um metros e noventa e oito centímetros (41m98) atingindo o ponto inicial e com o qual fecha o perímetro, no último segmento divide-se com terras de Valmor Gonçalves Nunes e nos dois anteriores com terras de Valdir de Oliveira Silveira e sua mulher Denise Teresinha de Medeiros Silveira que também usa assinar Denise Teresinha de Medeiros.

**Restrições/constrições:** R-48.942: contrato de locação firmado entre os proprietários e a locatária Ipiranga Produtos de Petróleo S/A, CNPJ n. 33.337.122/0001-27; AV-5-48.942: indisponibilidade determinada nos autos do processo n. 50393427020208210001, que tramitou no 1º Juízo da Vara Regional Empresarial de Porto Alegre; AV-6-48.942: penhora determinada nestes autos.

**OBSERVAÇÕES:**

1) Benfeitorias não averbadas: uma área comercial de aproximadamente 250 m<sup>2</sup>, contendo uma farmácia, uma loja de conveniência e serviços automotivos. Possui área coberta própria de Posto de Combustível com área de aproximadamente 340 m<sup>2</sup> - evento 245, LAUDO AVAL1;

2) Ocupação: prédio ocupado pelo "Posto Alvoradão" (Posto Otten – CNPJ 02.716.930/0001-71. Rep. Legal Luiz Frederico Otten), há aproximadamente 30 anos como locatário, conforme declaração da Sra. Giovana da Veiga, gerente. Ainda, no local, existe uma loja de conveniência (ampm), serviço de troca de óleo (JetOil) e uma farmácia (Farmácias Associadas) - evento 245, LAUDO AVAL1;

3) o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m) e sem garantia, correndo por conta do arrematante eventuais custos com a regularização do imóvel;



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

**4) o lance mínimo no leilão deste imóvel, em quaisquer das datas, será de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação.**

Depositário: VALDIR DE OLIVEIRA SILVEIRA

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

O leilão ocorrerá nos seguintes termos:

**PRIMEIRO LEILÃO (CPC, art. 886, IV): DIA 04 DE AGOSTO DE 2026, com encerramento a partir das 11 horas.** 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, considerado preço vil para os fins do CPC, art. 891. Não sendo verificados lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

**SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, V): DIA 13 DE AGOSTO DE 2026, com encerramento a partir das 11 horas.** Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital, considerado preço vil para os fins do CPC, art. 891.

**OBSERVAÇÃO:** Os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 2 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 11 horas, o encerramento do lote 02 às 11h02min, e assim sucessivamente até o último lote. 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 n.º 236/2016, art. 21). 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 1 hora, após 15 (quinze) minutos do 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.

**LOCAL (CPC, art. 886, IV):** O leilão será realizado apenas por meio eletrônico, via site **www.jrleiloes.com.br**

DESIGNAÇÃO DA LEILOEIRA:

Com base no art. 883 da Lei 13.105/2015, nomeio para o encargo a Leiloeira Joyce Ribeiro, matriculada na Junta Comercial/RS sob nº 222. Fones (51) 98231-8713 e (51) 3126-8866 e 0800-707-9272. E-mail **contato@jrleiloes.com.br**.

A Leiloeira restará compromissada quando da sua intimação deste despacho, servindo como ALVARÁ.

DILIGÊNCIAS INICIAIS A SEREM REALIZADAS PELA LEILOEIRA:



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

À Leiloeira caberá providenciar certidão atualizada da matrícula do imóvel que será submetido ao leilão, bem como extrato dos eventuais débitos vencidos e/ou vincendos garantidos pelo bem e outros subsídios para fins de bem cumprir seu encargo.

Caberá à leiloeira cientificar do leilão judicial, com antecedência, todos os terceiros mencionados no CPC, art. 889, incisos II a VIII, bem como o cônjuge, em se tratando de parte executada casada.

Deverá a Leiloeira verificar a localização e estado dos bens penhorados, para fins do leilão, facultada a remoção, às suas expensas, para fins da realização do leilão. Contudo, constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá à Leiloeira informar nos autos, abstenendo-se de efetuar a remoção. Da informação, dê-se vista à credora para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e prosseguimento dos atos constitutivos.

Fica, ainda, 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.

Como parte do seu *munus*, caberá à Leiloeira divulgar a realização do leilão nos meios típicos dos mercados dos respectivos bens (tais como: *outdoors*, jornais, classificados, internet, sítios de ofertas, correio eletrônico, redes sociais etc), informando o sítio da internet e o que mais for necessário para o leilão eletrônico.

Para a realização do ato, fixo as condições aplicáveis, com base no § 1º do art. 880 da Lei 13.105/2015.

**REGRAS GERAIS DO LEILÃO:**

Esta decisão servirá como EDITAL DE LEILÃO a ser publicado, no prazo do § 1º do art. 22 da Lei nº 6.830/80, na rede mundial de computadores, no sítio do TRF/4ª Região.

O executado será intimado do leilão, assim como o coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre o bem (credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula e demais interessados), recebendo cópia desta decisão-edital. No caso de penhora de bem ofertado por terceiro, deverá este ser intimado para remir o bem no prazo de 15 dias (art. 19, I, da Lei nº 6.830/80).

A parte executada será intimada desta decisão por meios dos advogados constituídos nos autos diretamente no sistema de processo eletrônico. Caso não tenha procurador constituído nos autos, a parte executada será cientificada do leilão por mandado judicial ou carta com aviso de recebimento ao endereço informado no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça Federal, preferencialmente pela expedição de mandado, em razão do cumprimento virtual previsto no Provimento nº 86/2019, da Corregedoria-Regional do TRF da 4ª Região.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

O coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre bem imóvel, como credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula, deverá ser intimado do leilão por meio de carta com aviso de recebimento enviada via Correios ao endereço disponível no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça Federal. Caso frustrada a intimação postal, deverá ser intimado por mandado judicial ou carta precatória.

Caso frustrados esses meios, a parte executada e eventuais terceiros interessados serão tidos por intimados pela publicação deste Edital na imprensa oficial (art. 889, parágrafo único, da Lei 13.105/2015).

Sinalo ainda que, por se tratar de bem indivisível, nos termos do art. 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, e que terá aquele preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Observe-se ainda que 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, conforme preceitua o §2º do referido dispositivo.

**Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária da propriedade, o arrematante não é responsável por débitos anteriores, tais como débitos de condomínio, multas de trânsito, tributos, e quaisquer outros ônus anteriores à arrematação, inclusive os de natureza *propter rem*, que se sub-rogam no respectivo preço, se houver valores disponíveis, observada a ordem de preferência, nos termos do § 1º do art. 908 do CPC e do art. 186 do CTN.**

No caso de bem alienado fiduciariamente, o crédito da instituição financeira será saldado com o produto do lance vencedor, expedindo-se alvará daquele valor ao credor fiduciário.

Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou parcelamento, responderá o executado pelas despesas da Leiloeira, que arbitro em 2% (dois por cento) do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor (cópia desta decisão poderá servir de título para a cobrança/protesto, instruída com os documentos pertinentes), não podendo o valor resultante exceder R\$ 10.000,00 (dez mil reais), definido como o teto máximo do ressarcimento devido. De outro lado, não haverá ressarcimento à Leiloeira nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da parte credora.

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

Será vencedor o maior lance.

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 fatores alheios ao controle do provedor, a Leiloeira e



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

o Judiciário não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote/batida do martelo.

**REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS:**

O lance mínimo de imóveis, tanto no primeiro leilão como no segundo leilão, será de **75% (cinquenta por cento)** da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015).

Arbitro a comissão da Leiloeira em 6% (seis por cento) do valor do lance.

Para a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante comprovar o pagamento do ITBI, bem como as respectivas custas.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados/averbados na matrícula do imóvel, tais como penhoras, averbações premonitórias, notícias de penhora, indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca etc.

**O arrematante será responsável pelo pagamento dos emolumentos inerentes ao registro da arrematação, incluindo os devidos pelo cancelamento das penhoras ou quaisquer outras restrições oriundas deste e de eventuais outros processos, nos termos do Provimento CNJ N° 188 de 04/12/2024 (art. 320-G).**

Expedida a carta de arrematação, será a leiloeira intimada a proceder à imissão na posse do bem pelo seu adquirente, expedindo-se, caso necessário e requerido, mandado judicial para tal fim (CPC, art. 903, § 3º), ficando, desde logo, autorizado o uso de força policial, se necessário.

Tratando-se de penhora de fração ideal ou de bem sujeito a meação ou copropriedade, o leilão atingirá a integralidade do bem, sendo reservado do produto do lance o valor correspondente à respectiva cota.

**REGRAS DO PARCELAMENTO DO LANCE QUANTO A IMÓVEIS:**

O pagamento poderá ser à vista, mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, por depósito ou transferência bancária em dois dias úteis, e depósito do restante em até cinco dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da credora (art. 897 da Lei 13.105/2015).

A forma parcelada é admitida em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada uma, com entrada de 25% (vinte e cinco por cento), a ser comprovada em dois dias úteis, e a primeira das demais parcelas em 30 (trinta) dias após o respectivo leilão, corrigidas pela Taxa SELIC, a serem depositadas mediante guia própria e de forma vinculada à execução. A arrematação será subordinada à cláusula resolutiva expressa, constando da carta, de forma que será resolvida 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



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

execução. Será perdido em favor da credora o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total do lance, como indenização pelo retardamento da execução em virtude do inadimplemento. A conversão dos valores do lance parcelado em pagamento do credor será efetuada apenas mediante a quitação total, quando o Juízo solicitará ao Registro de Imóveis o cancelamento da cláusula resolutiva.

Existindo **reserva de quota-parte de cônjuge ou coproprietário não executado sobre o bem**, o arrematante deverá depositar, **à vista, o montante equivalente à quota-parte, calculada sobre o valor da avaliação**; o parcelamento do saldo que sobejar obedecerá às demais regras estabelecidas neste tópico.

**REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE BENS MÓVEIS:**

No primeiro leilão e no segundo leilão não poderá ser aceito lance inferior aos seguintes limites mínimos, que fixo com base no art. 891 da Lei 13.105/2015:

- a) Veículos automotores em geral: mínimo de 50% (cinquenta por cento) da avaliação;
- b) Para quaisquer outros bens móveis: mínimo de 40% (quarenta por cento) da avaliação.

Arbitro a comissão da Leiloeira em 10% (dez por cento) do valor do lance.

O pagamento será à vista, mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, via depósito judicial no prazo de até 48 horas, e o depósito do restante em até três dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da credora (art. 897 da Lei 13.105/2015), como indenização pelo retardamento do leilão, que deverá ser refeito, podendo, se for o caso, ser apregoado em venda direta. Caberá à Leiloeira controlar a integralização do pagamento.

O arrematante receberá, em se tratando de veículos, tais bens livres de penhoras, multas, taxas de licenciamento, IPVA anteriores à arrematação.

**VENDA DIRETA:**

Restando negativa a hasta, fica desde já autorizada a venda direta dos bens penhorados a qualquer interessado, somente pela internet, no site indicado pelo(a) Leiloeiro(a), observando-se as seguintes condições específicas:

- a) o prazo para promover a venda direta, contados da data do segundo leilão, ocorrerá em 6 (seis) ciclos com encerramento nas seguintes datas: **03/09/2026; 25/09/2026; 19/10/2026; 11/11/2026; 03/12/2026; e 27/01/2027**, sendo que as propostas devem ser apresentadas diretamente à Leiloeira. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, automaticamente, até o prazo final;



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**16ª Vara Federal de Porto Alegre**

b) o valor da maior oferta deve ser apurado em até 24 (vinte e quatro) horas após o término dos prazos estipulados no item “a”;

c) a venda de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, desde que respeitadas as regras específicas antes fixadas para tanto;

d) o pagamento das parcelas deverá ser feito mediante depósito judicial, em conta vinculada a este processo e aberta quando do primeiro recolhimento;

e) ao final do prazo do último ciclo referido no item "a", caso o maior lance seja inferior ao mínimo estabelecido neste edital, a homologação será encaminhada para decisão judicial específica, em que se analisará a ocorrência ou não de preço vil.

Intimem-se, inclusive a Leiloeira, oportunizando-se-lhe vista dos autos.

Cumpra-se.

---

Documento eletrônico assinado por **PAULO PAIM DA SILVA, 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 **710025232752v7** e do código CRC **1b490a7c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PAULO PAIM DA SILVA

Data e Hora: 13/06/2026, às 11:05:50

---

**5028183-49.2021.4.04.7100**

**710025232752.V7**