



PODER JUDICIÁRIO
8º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DO FORO REG. ZONA SUL 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 **JOAO OLAVO BORGES DA SILVEIRA** e executado **SEMARA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, na seguinte forma:

1º LEILÃO: 17/08/2026, 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: 24/08/2026, 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.

PROCESSO: 5007436-22.2022.8.21.4001 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

BEM: CASA 21, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA GARDEN - ZONA SUL, com entrada pelo nº 40 da Rua Padre Emilio Hartmann, constituída de dois pavimentos, a primeira à esquerda para quem adentra a Rua Padre Emilio Hartmann, partindo-se da Avenida Nossa Senhora de Guadalupe, com área real total privativa de 141,30m², área real total de uso comum de divisão proporcional de 28,77m² e área real total de 170,07m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,035724 no terreno e nas coisas de uso comum. A esta unidade corresponderá um TERRENO DE USO EXCLUSIVO, assim descrito: com a área superficial de 96,72m², medindo 6,20m de frente, a sudoeste, no alinhamento da Rua Padre Emilio Hartmann; 6,20m nos fundos, a nordeste, onde se confronta com a casa 18; 15,60 m a sudeste, onde se divide com a casa 22; e 15,60 m a



noroeste, onde se confronta com área condominial. O terreno de uso exclusivo será ocupado pela edificação, jardim e pátio. O TERRENO SOBRE O QUAL FOI CONSTRUÍDO O CONDOMÍNIO, assim se descreve: Situado no bairro Hípica, no quarteirão formado pela Rua Padre Guilherme Boll, Rua Padre Emílio Hartmann, Avenida Nossa Senhora de Guadalupe e terras que são ou foram do BRDE, a saber: Um terreno constituído dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 da quadra F, do LOTEAMENTO PARQUE GUADALUPE, com a área superficial de 3.500,00m², medindo 70,00m de frente, ao nordeste para a Rua Padre Guilherme Boll e também 70,00m de frente para a Rua Padre Emílio Hartmann, ao sudoeste. Fazendo frente, ao noroeste, na extensão de 50,00m para a Avenida Nossa Senhora de Guadalupe, a qual forma esquina com as Ruas Padre Emílio Hartmann e Padre Guilherme Boll. Ao sudeste limita com terras que são ou foram do BRDE, na extensão de 50,00m. Imóvel matriculado sob o nº 197.528, do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS.

AVALIAÇÃO: R\$ 335.000,00 (trezentos e trinta e cinco mil reais), em 21 de novembro de 2019. Atualizado para R\$ 489.496,07 (quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e noventa e seis reais e sete centavos), em 17 de junho de 2026.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Padre Emílio Hartmann, nº 40, Casa 21, Condomínio Residencial Vida Nova Garden - Zona Sul, Porto Alegre – RS.

DEPOSITÁRIO: SEMARA ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 101.351,07 (cento e um mil, trezentos e cinquenta e um reais e sete centavos), em 12 de dezembro de 2025.

ÔNUS: Av. 1, Penhora nos autos nº 001/3.11.0038632-2, em favor de João Olavo Borges da Silveira, em trâmite no 8º Juizado Especial Cível do Foro Regional da Zona Sul da Comarca de Porto Alegre/RS; Av. 11, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5000659-73.2007.8.21.0015, em favor de Rafael Oliveira dos Santos, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Gravataí/RS; Av. 12, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020084-08.2019.5.04.0232, em favor de Charlain Philemon, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Gravataí/RS; Av. 7 e Av. 13, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020600-15.2019.5.04.0204, em favor de Carlos Henirque Leal Pinto, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Canoas/RS; Av. 14, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5000114-08.2004.8.21.0015, em favor de Inan Silvestre da Rosa e Outro, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Gravataí/RS; Av. 15, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0021121-57.2019.5.04.0204, em favor de Sulamita Abreu Vaz, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Canoas/RS; Av. 16, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5000399-20.2012.8.21.0015, em favor de Rodrigo Neto Siqueira, em trâmite na 2ª Vara Cível e Juizado da Infância e Juventude da Comarca de Gravataí/RS; Av. 17, Indisponibilidade de Bens nos autos nº



5024910-54.2022.8.21.0008, em favor de Eloa Martins Borba e Outro, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS; Av. 18, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5001446-29.2012.8.21.0015, em favor de Município de Gravataí/RS, em trâmite na 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Gravataí/RS; Av. 19, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020179-32.2019.5.04.0234, em favor de Cenord Laguerre, em trâmite na 4ª Vara do Trabalho de Gravataí/RS; Av. 20, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0042741-12.2011.8.16.0014, em favor de Daniara Andreia Marigel da Silva, em trâmite na 4ª Vara Cível de Londrina/PR; Av. 21, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020191-55.2019.5.04.0231, em favor de Vicnel Pierre, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Gravataí/RS; Av. 22, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5013653-11.2022.8.21.0015, em favor de Mariana Gerhardt Netto Rangel, em trâmite na 4ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Gravataí/RS; Av. 23, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020700-71.2022.5.04.0201, em favor de José Antônio de Abreu e Silva, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Canoas/RS; Av. 24, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020418-68.2024.5.04.0102, em favor de Jose Elaine de Paula Norenberg, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Pelotas/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 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, pelo ato praticado (Decreto Federal nº 21.981/1932), incumbindo ao arrematante o pagamento dessa comissão.

Cientes, também, de que, no ato da adjudicação, será devida à Leiloeira Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, cabendo ao adjudicante o pagamento dessa importância.

Na hipótese de cancelamento da venda em razão do pagamento da dívida, celebração de acordo ou por pedido das partes, serão devidos à Leiloeira Oficial honorários correspondentes a 3% (três por cento), além do ressarcimento das despesas devidamente demonstradas e acolhidas nos autos, nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil e do art. 24 do Decreto Federal nº 21.981/1932.



Será devida à Leiloeira Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação nos casos de acordo ou remição após a realização da alienação e da arrematação do bem, conforme o art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ, a ser suportada pelo reclamado/remidor.

Caso o arrematante não efetue o pagamento do lance ofertado e da respectiva comissão, será devida à Leiloeira Oficial a comissão prevista neste edital, no Decreto-Lei nº 21.981/1932 e na Resolução nº 236/2016 do CNJ. Verificado o inadimplemento, a Leiloeira poderá promover a cobrança judicial do valor devido, em razão dos serviços prestados, constituindo o lance registrado em banco de dados 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, 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 500 9960 e (51) 3126-8866. 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).

Porto Alegre/RS, 24 de junho de 2026.

JUIZ(A) DE DIREITO