



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

Rua Bento Gonçalves, 214 - Bairro: Vargas - CEP: 99500-000 - Fone: (54)3329-9110 - www.jfrs.jus.br - Email: rscar01@jfrs.jus.br

**EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABI Nº 5021038-05.2022.4.04.7100/RS**

**EXEQUENTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

**EXECUTADO:** EDUARDO ZANETTE

**EDITAL Nº 710025078612**

**LEILÃO**

**PRISCILLA MIELKE WICKERT PIVA**, Juíza Federal da 1ª Vara Federal de Carazinho, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul, com endereço à Rua Bento Gonçalves, n. 214, nesta mesma cidade, com expediente externo das 13 às 18 horas, **FAZ SABER A TODOS** quantos virem ou tiverem conhecimento do presente Edital que foram designados os dias **03/08/2026 e 10/08/2026, para realização de leilão, na modalidade somente eletrônico através do portal eletrônico [www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br), ambos com encerramento às 11 horas**, para a realização das primeira e segunda praças, respectivamente, do leilão do bem abaixo descrito, penhorado nos autos desta ação de EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABI n. 5021038-05.2022.4.04.7100, em trâmite nesta Vara Federal.

---

**1. Endereço da parte executada:**

Rua VENTOS DO SUL, 235, apto. 407 - VILA NOVA - 91750780, Porto Alegre/RS (Residencial)

---

**2. Descrição do bem a ser submetido ao leilão judicial:**

Imóvel de matrícula n.43.209 do Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre/RS, situado na Rua Ventos do Sul, 235, Vila Nova, CP 91750780, Porto Alegre/RS - "Apartamento 407 do bloco "A.4" do Conjunto Residencial com entrada pelo n.235 da Rua "c", localizado no 4ª pavimento, com acesso pelo lado esquerdo do bloco, tendo entrada pela 2ª porta a contar da rua C, o 2º a direita de quem entra no bloco pela referida porta, com área real privativa de 54,23 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 7,12 m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 61,36 m<sup>2</sup>".

---

**3. Avaliação do bem a ser submetido ao leilão judicial:**

R\$185.000,00, na data de 10/10/2025.

---

**4. Ônus pendentes sobre o bem a ser submetido ao leilão judicial:**

R12-43.209 - Hipoteca referente ao contrato objeto de execução da presente demanda;

AV-15-43.209 - Penhora determinada na presente demanda.

---

Saliento que, considerando-se que a arrematação em leilão judicial é forma originária de aquisição, eventuais ônus gravados sobre o bem até a data da arrematação sub-rogam-se no preço pago, segundo as regras de preferência legalmente previstas, e não serão de responsabilidade do arrematante, inclusive eventuais tributos que já encontrem-se pendentes na data da alienação e que ostentem como fato gerador o domínio do bem, que subrogar-se-ão no preço da arrematação, em conformidade com o disposto no Código Tributário Nacional em seu art. 130, parágrafo único,

participando posteriormente do concurso de preferência sobre tais verbas, respeitando-se as previsões aos artigos 186 e seguintes do CPC.

Ocorrendo a alienação judicial do imóvel, serão de responsabilidade do arrematante os débitos pendentes em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, bem como os emolumentos relativos à transferência do bem imóvel e demais despesas junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Em atenção à norma prevista aos arts. 886, II, e 891, do CPC, declaro que o preço mínimo para a arrematação, em qualquer das datas designadas, será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

A hasta pública ficará a cargo do Leiloeira **JOICE RIBEIRO**, com endereço na Rua Chico Pedro, 331 - Camaquã, Porto Alegre - RS, 91910-640, Telefone: 0800 707 9272, (51) 8143-8866 Email:contato@leiloesjudiciaisrs.com.br

Deverão os licitantes comparecer no dia, hora e local designados, cientes de que a venda será feita à vista ou, ainda, de forma parcelada, conforme faculta o art. 895 do CPC, mediante a apresentação de caução idônea. Entende-se como venda à vista aquela em que o pagamento é realizado mediante depósito da íntegra do valor oferecido no mesmo dia do leilão, admitindo-se, na hipótese em que o leilão se realize na parte da tarde, o depósito integral até as 12 horas do dia útil seguinte.

Para o cenário em que o depósito da íntegra da arrematação não se formalize no prazo acima assinalado, resta fixada multa no valor equivalente a 10% (dez por cento) da proposta oferecida. Tal multa incidirá também no cenário de proposta de aquisição parcelada em que o valor da entrada não restar adimplido nos prazos acima fixados, e terá como base de cálculo o valor integral da proposta. Tal penalidade também incidirá no cenário em que as parcelas da aquisição a prazo não restem adimplidas até o vencimento, conforme prevê o Código de Processo Civil em seu art. 895, inciso II, parágrafo 4º, sem prejuízo da hipótese de resolução (revogação) da arrematação ou da execução do valor remanescente, adicionado de juros e multa pela inadimplência, nos termos do art. 895, II, §5º, do CPC.

A eventual proposta de aquisição parcelada, tanto na primeira quanto na segunda praça, deverá ser entregue por escrito ao leiloeiro antes do bem ser apregoado, não havendo hipótese de oferecimento de proposta parcelada em lance oral ou escrito durante o leilão. Salieta-se que, independentemente do valor, desde que atingido o preço mínimo, a proposta de aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme determina o art. 895, §7º, do CPC.

Ressalto que, na primeira praça, a arrematação parcelada somente é autorizada por preço equivalente ou superior àquele da avaliação. Já na segunda data, fixa-se o mínimo para arrematação parcelada em valor equivalente à metade da avaliação. Tal limitação não atinge as propostas à vista: acima da metade da avaliação, percentual considerado idôneo pelo Juízo, a arrematação poder-se-á dar tanto na primeira quanto na segunda data.

Somente será considerada proposta parcelada cuja entrada, à vista, seja equivalente a, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor da oferta. Ainda, o restante poderá ser parcelado em, no máximo, 30 (trinta) meses, garantido pelo próprio bem, e o índice de correção de cada parcela, com o valor a ser calculado ao momento do vencimento, será o IPCA-E. Esclareço, ainda, que as parcelas vencerão a cada trinta dias, contados da data do leilão.

**Caberá ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, que fixo em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação.** Tal comissão não estará incluída no preço da arrematação, não estará também incluída na proposta de parcelamento, devendo obrigatoriamente ser custeada pelo arrematante, à vista. Em caso de invalidação do leilão, por qualquer motivo, exceto à hipótese de resolução da arrematação prevista ao artigo 895, §5º, do CPC, o valor da comissão será integralmente restituído pelo leiloeiro ao arrematante, em até 15 (quinze) dias de sua intimação para tanto.

**Também caberá ao arrematante o adimplemento das custas de arrematação, no montante equivalente a 0,5% (meio por cento) do valor da arrematação,** com o mínimo de R\$10,64 e o máximo de R\$1.915,38, a serem recolhidas por meio de GRU, código 18710/Custas Judiciais, UG Gestão 090020/00001. A correspondente GRU será emitida pelo leiloeiro, via sistema *Eproc*.

Além disso, **também caberá ao arrematante a comprovação do adimplemento do Imposto de Bens Imóveis - ITBI** - de competência municipal. Para tanto, deverá solicitar a correspondente guia de recolhimento junto à Prefeitura Municipal do município correspondente ao imóvel.

Somente à comprovação de tais adimplementos será expedida a Carta de Arrematação, e somente

após a expedição da Carta de Arrematação poderá o arrematante tomar posse do bem arrematado ou promover quaisquer atos relacionados ao domínio do bem.

**Advertência:** pelo presente, fica(m) intimado(s) o(s) executado(s); em se tratando de pessoa(s) física(s), se casado(s) for(em), o(s) respectivo(s) cônjuge(s); o(s) credor(es) hipotecário(s), pignoratício(s), anticrético(s), fiduciário(s) ou com penhora anteriormente averbada; o senhorio direto, condômino, usufrutuário, bem como eventuais titulares de direitos de uso, habitação, enfiteuse, superfície, de concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; e, caso não localizadas as partes para intimação pessoal, serão consideradas intimadas com a publicação do presente Edital (art. 364, VI, do Provimento n. 17, de 15/03/2013 da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região<sup>1</sup>) do leilão designado para as datas, horários e local acima mencionados.

O presente edital será afixado e publicado na forma da lei, para que chegue ao conhecimento de todos.

---

Documento eletrônico assinado por **PRISCILLA MIELKE WICKERT PIVA, Juíza 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 **710025078612v3** e do código CRC **2d0650e2**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): PRISCILLA MIELKE WICKERT PIVA

Data e Hora: 22/05/2026, às 18:12:14

---

1. [https://www2.trf4.jus.br/trf4/diario/visualiza\\_documento\\_adm.php?orgao=1&id\\_materia=14011&reload=false](https://www2.trf4.jus.br/trf4/diario/visualiza_documento_adm.php?orgao=1&id_materia=14011&reload=false)

**5021038-05.2022.4.04.7100**

**710025078612 .V3**