



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

Alameda Santiago do Chile, 140, 7º Andar - Bairro: Dores, Santa Maria-RS - CEP: 97050-685 - Fone: (55)3220-3045 -  
www.trf4.jus.br - Email: rssma04@jfrs.jus.br

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5002440-81.2020.4.04.7129/RS**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** SAWAYA CONSTRUCOES E INCORPORACOES LTDA

**ADVOGADO(A):** RODRIGO LANIUS E SILVA (OAB RS110353)

**ADVOGADO(A):** SUZANA APARECIDA JABONSKI (OAB RS050687)

**PERITO:** JOYCE RIBEIRO

**EDITAL Nº 710025382669**

O(A) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Lúcio Rodrigo Maffassoli de Oliveira, Juiz Federal da 4ª Vara Federal de Santa Maria/RS,

**FAZ SABER**, a todos quantos virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento, que a 4ª Vara Federal de Santa Maria/RS levará à venda em leilões públicos, nas datas, local e sob condições adiante descritas, o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos supramencionados, abaixo relacionado(s).

**IDENTIFICAÇÃO DO LEILÃO ELETRÔNICO**

**PRIMEIRO LEILÃO (CPC, art. 886, IV): dia 18 de agosto de 2026, com encerramento às 11:00 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**, por valores equivalentes ao da avaliação do(s) bem(ns) nestes autos. Não sendo verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

**SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, V): dia 27 de agosto de 2026, com encerramento às 11:00 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. Os leilões serão apenas eletrônicos (CPC, art. 882).

**OBSERVAÇÃO:** Os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 2 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 11h00min, o encerramento do lote 02 às 11h02min, e assim sucessivamente até o último lote. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do lote, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. 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 uma hora, após decorrido o período de 15 minutos do término do pregão de todos os lotes. Durante a hora adicional em questão, de "repasse", observar-se-ão, para realização de lances, propostas de parcelamento etc., as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

**LOCAL (CPC, art. 886, IV):** O leilão será realizado apenas por meio eletrônico, via site [www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br). Não haverá modalidade presencial.

**CADASTRAMENTO PRÉVIO DE INTERESSADOS E CENTRAL DE ATENDIMENTO.** Quem pretender arrematar na modalidade eletrônica deverá ofertar lances pela internet, por meio do site [www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br), mediante cadastramento prévio, com pelo menos 24 horas de antecedência do leilão, confirmar os lances e recolher 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. Informações necessárias quanto aos procedimentos, regras e requisitos de validade, do leilão público, poderão ser obtidos através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone **0800-707-9272**. Será possível, também, encaminhar e-mails com dúvidas pelo endereço [contato@jrleiloes.com.br](mailto:contato@jrleiloes.com.br).

**LANCES REALIZADOS POR MEIO ELETRÔNICO.** Os lances "on-line" serão considerados concretizados apenas no ato de sua captação pelo provedor/site da leiloeira, e não no ato de sua emissão pelo participante. Circunstâncias tais como variação na velocidade de transmissões de dados, falhas de comunicação, etc, não poderão ser invocadas pelos licitantes. Somente serão considerados lances ofertados pela internet que sejam efetivamente recebidos antes do fechamento do lote/batida do martelo. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. 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.

**LEILOEIRA OFICIAL:** Joyce Ribeiro, JUCISRS nº 222/08, JUCESC matrícula AARC nº 519, telefones: 0800-707-9272 e/ou (51) 3126-8866 e/ou (51) 98231-8713, e-mail: [contato@jrleiloes.com.br](mailto:contato@jrleiloes.com.br), e site: [www.jrleiloes.com.br](http://www.jrleiloes.com.br).

**Ônus do arrematante:** O arrematante deverá pagar ao(à) Leiloeiro(a) comissão no valor de 06% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os demais bens, bem como custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado. Correm por conta do arrematante eventuais débitos decorrentes de taxas de administração do condomínio. Fica consignado que o arrematante adquire a propriedade definitiva dos bens arrematados livres e desembaraçados de quaisquer ônus, multas, tributos e outros encargos. Os arrematantes de bens imóveis os recebem livres de hipotecas, indisponibilidades e penhoras, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem (v.g. cotas condominiais), despesas decorrentes da transferência propriamente dita, além de eventuais custos com a regularização, demarcação e registro dos imóveis sem matrícula, ou com matrícula incompleta.

**Advertências:**



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

1) Ficam intimados pelo presente Edital, caso não tenha(m) sido encontrado(s) para intimação pessoal, o(as) Executado(as) e, em se tratando de pessoa física casada, o respectivo cônjuge, bem como os coproprietários de bem indivisível; o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a alienação recair sobre bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a alienação recair sobre tais direitos reais; credores hipotecários, fiduciários, pignoratício, anticrético ou com penhora anteriormente averbada sobre o mesmo bem; o promitente comprador do bem, existindo promessa de compra e venda registrada; o promitente vendedor, caso a alienação recaia sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; e demais interessados, acerca dos leilões designados.

2) Os bens encontram-se nos locais indicados nas suas descrições.

3) As arrematações nos processos em que constar como ônus a pendência de recurso por julgar nos Tribunais não estão sujeitas a desfazimento - ainda que estes venham a ser julgados procedentes -, sendo aquelas consideradas perfeitas, acabadas e irretratáveis após assinatura do auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

4) Não ocorrendo a arrematação dos bens em hasta pública, fica autorizada pessoa credenciada junto a este Juízo a proceder à **ALIENAÇÃO DIRETA** a particular, nos mesmos termos fixados neste Edital quanto ao valor mínimo (que não seja o vil), condições de parcelamento, garantia, custas e comissão, pelo prazo de **60 (sessenta) dias úteis**, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias úteis cada, devendo as propostas serem apresentadas diretamente ao(à) Leiloeiro(a). Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. As partes que não foram intimadas pessoalmente, caso não concordem com essa providência, devem apresentar manifestação em 5 (cinco) dias, contados da publicação do Edital.

5) É lícito a todos aqueles indicados no art. 889, incisos II a VIII, do Código de Processo Civil, bem como aos credores concorrentes que hajam penhorado o mesmo bem, ao cônjuge, ao companheiro, aos descendentes e aos ascendentes do executado, oferecendo preço não inferior ao da avaliação, requerer a adjudicação do(s) bem(ns) penhorado(s). Tal opção somente poderá ser exercida até a data designada para o primeiro leilão, e, se frustradas todas as tentativas de alienação, após a realização do último leilão.

6) É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

7) Nos processos de Execução Fiscal, em caso de arrematação, o exequente pode adjudicar os bens arrematados, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 24, Lei 6.830/80).

8) Nos processos de Execução Fiscal em que o exequente é a União/Fazenda Nacional, esta poderá, se não arrematados os bens em nenhum dos leilões de que trata este edital, adjudicá-los pela metade do valor da avaliação, nos termos do artigo 98, parágrafo 7º,



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

da Lei nº 8.212/91, ressalvado que, existindo créditos preferenciais ou reserva de quota-parte de coproprietário ou cônjuge não executado, o valor equivalente deverá ser integralmente depositado em juízo.

9) Por ocasião do 1º leilão os bens disponíveis só poderão ser arrematados por preço igual ou superior ao valor da avaliação.

10) Já no 2º leilão os bens poderão ser arrematados por qualquer valor, observado o preço mínimo definido em tópico específico deste Edital.

11) Fica consignado que o arrematante adquire a propriedade definitiva dos bens arrematados livres e desembaraçados de quaisquer ônus, multas, tributos e outros encargos. Os arrematantes de bens imóveis os recebem livres de hipotecas e penhoras, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem (v.g. cotas condominiais), despesas decorrentes da transferência propriamente dita, além de eventuais custos com a regularização, demarcação e registro dos imóveis sem matrícula, ou com matrícula incompleta. Serão deduzidos do valor da arrematação eventuais emolumentos pendentes e a incidirem, decorrentes de averbações ou registros na matrícula de imóvel, cujo pagamento se torne necessário para a transmissão plena da propriedade pela arrematação.

12) Em caso de pagamento do débito direto ao Exequente pelo Executado, ou qualquer transação que implique suspensão ou cancelamento do leilão, deverá efetuar, se já houver sido publicado o edital de leilão, o pagamento de eventual despesa comprovada pelo(a) Leiloeiro(a).

13) Caso o valor da arrematação se mostre insuficiente para liquidar o débito em cobrança, a execução deverá prosseguir pelo saldo remanescente.

14) 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. Na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

15) Fica, ainda, autorizado(a) o Leiloeiro(a) 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 o(a) Leiloeiro(a) comunicar a situação nos autos.

**Preço mínimo ou não vil:**

Para todos os bens, móveis ou imóveis, considerar-se-á como preço mínimo para lance, alienação direta ou proposta de parcelamento aquele equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, exceto para as seguintes situações:



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

- recaindo a alienação sobre bem indivisível com reserva de quotas-parte de 50% (meação de cônjuge ou quotas de coproprietários alheios à execução), observada a necessidade do cálculo destas sobre o valor da avaliação (art. 843, §§1º e 2º, CPC), considerar-se-á como preço não vil aquele equivalente a 70% do valor da avaliação, objetivando garantir um patamar mínimo de utilidade da alienação à quitação do crédito exequendo.

- recaindo a alienação sobre bem indivisível com reserva de quotas-parte superior a 50% (meação de cônjuge ou quotas de coproprietários alheios à execução), observada a necessidade do cálculo destas sobre o valor da avaliação (art. 843, §§1º e 2º, CPC), considerar-se-á como preço não vil aquele que superar a reserva de quotas em 15% do valor da avaliação, objetivando garantir um patamar mínimo de utilidade da alienação à quitação do crédito exequendo.

**Condições gerais de parcelamento:**

a) Não será concedido parcelamento da arrematação de bens consumíveis;

b) **Havendo crédito preferencial a ser resguardado e repassado a outros processos** (a exemplo de créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho, honorários advocatícios - Tema 1.220 STF -, e créditos da Fazenda Estadual ou Municipal com penhora prévia à deste processo), **o valor equivalente deverá ser integralmente depositado neste Juízo, à vista, e somente o excedente poderá ser objeto de parcelamento**, obedecendo às demais regras estabelecidas no Edital;

c) No caso de o(s) bem(ns) se encontrar(em) alienado(s) fiduciariamente, o arrematante deverá depositar, no ato da arrematação, à vista, o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, e **somente o excedente poderá ser objeto de parcelamento**, obedecendo às demais regras estabelecidas no Edital.

**- Nos processos em que aplicável o parcelamento pelo CPC:**

a) Havendo interessado em adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) de forma parcelada, poderá apresentar mediante lance parcelado para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação até o encerramento do primeiro leilão, e, até o início do segundo leilão, por qualquer valor, observado o preço mínimo definido em tópico específico deste Edital. O lance à vista terá preferência sobre o lance parcelado, bastando para tanto igualar o lance.

b) A proposta conterá, em qualquer hipótese, **oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista** e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bem imóvel. Ainda, ocorrendo a hipótese descrita no item 'b' do tópico '*Condições Gerais*', **a entrada deverá ser igual a, no mínimo, o valor do crédito preferencial**.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

Contudo, havendo reserva de quota-parte de cônjuge ou coproprietário não executado sobre o bem, a proposta obrigatoriamente ofertará depósito à vista do montante equivalente à quota-parte, calculada sobre o valor da avaliação; o saldo que sobejar será parcelado consoante regra disposta no parágrafo anterior, inclusive quanto ao pagamento à vista de pelo menos 25% - desta vez, todavia, o percentual incidirá sobre o valor restante –, ou do valor equivalente ao crédito preferencial, se existente.

c) Qualquer proposta apresentada para aquisição de bem(ns) em prestações deverá apontar o prazo e as condições de pagamento do saldo. Obrigatoriamente, a correção das prestações deverá ser realizada pela taxa SELIC e os valores deverão ser depositados em conta de depósito judicial, vinculada ao processo de execução, na Caixa Econômica Federal, ficando a cargo do arrematante a abertura da conta e o preenchimento das guias pertinentes diretamente em agência daquela instituição financeira.

d) Aceita a arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito e, os subsequentes, ao executado.

e) No caso de atraso 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 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 da caução em favor do exequente, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

f) A responsabilidade pelo controle das prestações ficará a cargo do(a) Leiloeiro(a).

g) A mera apresentação da proposta não suspende o leilão.

h) Havendo propostas de arrematação parcelada, o leilão será realizado normalmente, sendo que a proposta só será contemplada no caso de não haver lance para pagamento à vista, a qual sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º, CPC).

**- Para o caso de interesse no pagamento à vista:**

O pagamento à vista se dará mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, via depósito judicial no prazo de até 48h (quarenta e oito horas), e o depósito do restante em até 5 (cinco) dias úteis.

Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor do credor (art. 897 do CPC), como indenização pelo retardamento do leilão, que deverá ser refeito, podendo, se for o caso, ser utilizada a segunda data já agendada acima. Caberá ao(à) Leiloeiro(a) controlar a integralização do pagamento.

**CDAs nº: FGRS201903300 e CSRS201903301.**



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

**Débitos da ação:** R\$ 374.691,88 (trezentos e setenta e quatro mil, seiscentos e noventa e um reais e oitenta e oito centavos), em 27 de abril de 2026.

**Localização dos bens: Itens 01, 02 e 03)** Embora os imóveis sejam identificados como possuindo acesso pela Avenida Tharcillo Nunes, Bairro Campestre, São Leopoldo/RS, verificou-se que o acesso principal aos bens se dá pela Rua Sapucaia do Sul, nº 232, Edifício Residencial Villa Campestre, Bairro Campestre, São Leopoldo/RS.

**Depositário: Itens 01, 02 e 03)** Mounir Mitri Sawaya.

**Bens penhorados:**

**01) BOX Nº 37, COBERTO, 2º PAVIMENTO, EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 12,00M²**, a saber: A fração ideal de 0,001219, correspondente à 3,156978m² de Um Terreno situado na Cidade de São Leopoldo/RS, no Bairro Campestre, Vila Born, composto dos lotes nºs. 03, 04, 07, 09, 11, 14 e 15, da quadra 59 da planta respectiva, quadra 1.551 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas Ruas Lagoa Vermelha, Sapucaia do Sul e Livramento e pela Avenida Tharcillo Nunes, com a área de 2.589,8125m², medindo 28,20m (vinte e oito metros e vinte centímetros) ao norte, no alinhamento da Avenida Tharcillo Nunes, e 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) na face oposta, ao sul no alinhamento da Rua Sapucaia do Sul; por 97,55m (noventa e sete metros e cinquenta e cinco centímetros) de extensão por um lado, a oeste, na divisa com os lotes nºs 01, 02, 05, 06, 08, 10, 12 e 13, de Sawaya Construções e Incorporações Ltda., e 90,80m (noventa metros e oitenta centímetros) pelo outro lado, a leste, no alinhamento da Rua Livramento, com a qual faz esquinas.- **FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA:** A esta fração ideal corresponderá o BOX Nº. 37, coberto do Bloco de Garagens do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE", a ser edificado, de acordo com a incorporação registrada sob R-1/86.024, nesta data, pelo regime de Empreitada Global a preço fixo, com acesso pela Avenida Tharcillo Nunes, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, junto a parede divisória Oeste de bloco de garagens, entre os boxes nºs. 36 (trinta e seis) e 38 (trinta e oito), com a área real privativa de 12,00m² (doze metros quadrados), área de condomínio de 9,28m² (nove metros e vinte e oito decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 21,28m² (vinte e um metros e vinte e oito decímetros quadrados), correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,001219. **Imóvel matriculado sob o nº 88.930 no Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS, avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), em 10 de dezembro de 2025;**

**OBS.: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE, situado na Rua Sapucaia do Sul, nº. 232, Campestre, São Leopoldo/RS, marcada, assim, a preservação da segurança do condomínio.**



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

**02) BOX Nº 38, COBERTO, 2º PAVIMENTO, EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 12,00M<sup>2</sup>**, a saber: A fração ideal de 0,001219, correspondente à 3,156978m<sup>2</sup> de Um Terreno situado na cidade de São Leopoldo/RS, no Bairro Campestre, Vila Born, composto dos lotes nºs. 03, 04, 07, 09, 11, 14 e 15, da quadra 59 da planta respectiva, quadra 1.551 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas Ruas Lagoa Vermelha, Sapucaia do Sul e Livramento e pela Avenida Tharcillo Nunes, com a área de 2.589,8125m<sup>2</sup>, medindo 28,20m (vinte e oito metros e vinte centímetros) ao norte, no alinhamento da Avenida Tharcillo Nunes, e 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) na face oposta, ao sul no alinhamento da Rua Sapucaia do Sul; por 97,55m (noventa e sete metros e cinquenta e cinco centímetros) de extensão por um lado, a oeste, na divisa com os lotes nºs. 01, 02, 05, 06, 08, 10, 12 e 13, de Sawaya Construções e Incorporações Ltda., e 90,80m (noventa metros e oitenta centímetros) pelo outro lado, a leste, no alinhamento da Rua Livramento, com a qual faz esquinas.- **FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA:** A esta fração ideal corresponderá o BOX Nº. 38, coberto do Bloco de Garagens do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE", a ser edificado, de acordo com a incorporação registrada sob R-1/86.024, nesta data, pelo regime de Empreitada Global a preço fixo, com acesso pela Avenida Tharcillo Nunes, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, junto a parede divisória Oeste do bloco de garagens, entre os boxes nºs. 37 (trinta e sete) e 40 (quarenta), com a área real privativa de 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados), área de condomínio de 9,28m<sup>2</sup> (nove metros e vinte e oito decímetros quadrados), perfazendo a área real total de 21,28m<sup>2</sup> (vinte e um metros e vinte e oito decímetros quadrados), correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,001219. **Imóvel matriculado sob o nº. 88.931 no Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS, avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), em 10 de dezembro de 2025;**

**OBS.: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE, situado na Rua Sapucaia do Sul, nº. 232, Campestre, São Leopoldo/RS, marcada, assim, a preservação da segurança do condomínio.**

**03) BOX Nº 39, COBERTO, 2º PAVIMENTO, EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 12,00M<sup>2</sup>**, a saber: A fração ideal de 0,001219, correspondente a 3,156978m<sup>2</sup> de Um Terreno situado na cidade de São Leopoldo/RS, no Bairro Campestre, Vila Born, composto dos lotes nºs. 03, 04, 07, 09, 11, 14 e 15, da quadra 59 da planta respectiva, quadra 1.551 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pelas Ruas Lagoa Vermelha, Sapucaia do Sul e Livramento e pela Avenida Tharcillo Nunes, com a área de 2.589,8125m<sup>2</sup>, medindo 28,20m (vinte e oito metros e vinte centímetros) ao norte, no alinhamento da Avenida Tharcillo Nunes, e 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) na face oposta, ao sul no alinhamento da Rua Sapucaia do Sul; por 97,55m (noventa e sete metros e cinquenta e cinco centímetros) de extensão por um lado, a oeste, na divisa com os lotes nºs. 01, 02, 05, 06, 08, 10, 12 e 13, de Sawaya Construções e Incorporações Ltda., e 90,80m (noventa metros e oitenta centímetros) pelo outro lado, a leste, no alinhamento da Rua Livramento, com a qual faz esquinas.- **FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA:** A esta fração ideal corresponderá o BOX Nº. 39, coberto do



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

Bloco de Garagens do "EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE", a ser edificado, de acordo com a incorporação registrada sob R-1/86.024 nesta data, pelo regime de Empreitada Global a preço fixo, com acesso pela Avenida Tharcillo Nunes, localizado no 2º pavimento ou 1º andar, junto as paredes divisórias Norte/Oeste do bloco de garagens, com a área real privativa de 12,00m² (doze metros quadrados), área de condomínio de 9,28m² (nove metros e vinte e oito décimos quadrados), perfazendo a área real total de 21,28m² (vinte e um metros e vinte e oito décimos quadrados), correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,001219. **Imóvel matriculado sob o nº 88.932 no Registro de Imóveis de São Leopoldo/RS, avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), em 10 de dezembro de 2025.**

**OBS.: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do EDIFÍCIO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE, situado na Rua Sapucaia do Sul, nº 232, Campestre, São Leopoldo/RS, marcada, assim, a preservação da segurança do condomínio.**

**Avaliação total:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

**Ônus/Penhora: Item 01)** Av. 18, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020384-52.2018.5.04.0022, em favor de Laerte da Silva Barcelos, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Leopoldo/RS; Av. 19, Restrição Judicial nos autos nº 5001430-74.2019.8.21.0033, em favor de Adriano Rigo e Outros, em trâmite no Juízo do Núcleo de Justiça 4.0 de Metas do CNJ e Julgamento do Acervo - Processos Cíveis/RS; Av. 23, Penhora nos autos nº 5002440-81.2020.4.04.7129 (presente processo), em favor de União - Fazenda Nacional, em trâmite na 5ª UAA em São Leopoldo/RS; Av. 24, Penhora nos autos nº 5008496-67.2022.8.21.0141, em favor de R L Vertice Nortte Comercio de Materiais de Construção Ltda., em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 02)** Av. 18, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020384-52.2018.5.04.0022, em favor de Laerte da Silva Barcelos, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Leopoldo/RS; Av. 19, Restrição Judicial nos autos nº 5001430-74.2019.8.21.0033, em favor de Adriano Rigo e Outros, em trâmite no Juízo do Núcleo de Justiça 4.0 de Metas do CNJ e Julgamento do Acervo - Processos Cíveis/RS; Av. 23, Penhora nos autos nº 5002440-81.2020.4.04.7129 (presente processo), em favor de União - Fazenda Nacional, em trâmite na 5ª UAA em São Leopoldo/RS; Av. 24, Penhora nos autos nº 5008496-67.2022.8.21.0141, em favor de R L Vertice Nortte Comercio de Materiais de Construção Ltda., em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 03)** Av. 18, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 0020384-52.2018.5.04.0022, em favor de Laerte da Silva Barcelos, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Leopoldo/RS; Av. 19, Restrição Judicial nos autos nº 5001430-74.2019.8.21.0033, em favor de Adriano Rigo e Outros, em trâmite no Juízo do Núcleo de Justiça 4.0 de Metas do CNJ e Julgamento do Acervo - Processos Cíveis/RS; Av. 23, Penhora nos autos nº 5002440-81.2020.4.04.7129 (presente processo), em favor de União - Fazenda Nacional, em trâmite na 5ª UAA em São Leopoldo/RS; Av. 24, Penhora nos autos nº 5008496-67.2022.8.21.0141, em favor de R L Vertice Nortte Comercio de Materiais de

**5002440-81.2020.4.04.7129** **710025382669 .V4**



Disponibilizado no D.E.: 29/07/2026

**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**4ª Vara Federal de Santa Maria**

Construção Ltda., em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Constan débitos de IPTU junto à Prefeitura de São Leopoldo/RS, no valor de R\$ 13.207,98 em 28 de julho de 2026.

---

Documento eletrônico assinado por **LÚCIO RODRIGO MAFFASSIOLI DE OLIVEIRA, 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 **710025382669v4** e do código CRC **610c9a4c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): LÚCIO RODRIGO MAFFASSIOLI DE OLIVEIRA

Data e Hora: 28/07/2026, às 14:22:11

---

**5002440-81.2020.4.04.7129**

**710025382669 .V4**