



PODER JUDICIÁRIO
21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL 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 **CONDOMINIO CONJ.RESIDENCIAL JARDIM ZONA SUL** e executado **FABIANE RIBAS COSTA**, na seguinte forma:

1º LEILÃO: 21/10/2026, 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: 29/10/2026, 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: 5006382-35.2022.8.21.6001 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

BEM: Os direitos hereditários e possessório que a Executada possui sobre o apartamento nº 417, do Bloco I do Condomínio JARDIM ZONA SUL, denominado EDIFÍCIO IPANEMA, à Estrada Eduardo Prado nº 333, localizado no centro, à esquerda de quem de frente à Estrada Eduardo Prado olha para o Edifício, sendo o quarto a contar da frente para os fundos, no 3º andar ou 4º pavimento, com acesso pelas entradas I e J do mesmo, composto de sala de estar-jantar, 3 dormitórios, banheiro, circulação, cozinha e área de serviço, tendo as seguintes áreas: área real privativa de 66,88m², área de uso comum 14,65 m²., área real total 81,53m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00279 no terreno e coisas de uso comum e fim proveitoso do Edifício. O terreno onde foi erguido o edifício é parte do todo maior situado no Bairro Vila Nova, no quarteirão formado pelas Estradas da Cavallhada, Eduardo Prado e Monte Cristo, a saber: uma área de terras onde existe o prédio nº 243 à



Estrada Eduardo Prado, com as seguintes medidas e confrontações: 25m. de frente à dita Estrada a Nordeste, lado ímpar, a 55m. do alinhamento par da Estrada Monte Cristo, medindo a divisa Noroeste, 59m. da frente ao fundo, no sentido Nordeste-Sudoeste, daí no sentido Sudeste-Noroeste em 15m., após retorna a direção Sudoeste-Noroeste, ou melhor Sudoeste-Nordeste, com 30m. dividindo com terrenos das heranças de Damásia Fontes do Val e de Antonio Rodrigues do Val que fazem frente à Estrada Eduardo Prado; daí segue rumo Sudoeste-Noroeste, ou melhor Sudeste-Noroeste na extensão de 40m. para seguir no sentido Nordeste-Sudoeste na extensão de 30m. para seguir mais 10m. sentido Sudeste-Noroeste, sempre dividindo com imóveis que fazem frente à Estrada Eduardo Prado, deste ponto no rumo Sudoeste-Nordeste, por uma linha de 30m. daí segue no rumo Sudeste-Noroeste numa extensão de 70m., para após seguir no rumo Sudoeste-Nordeste, numa extensão de 29,70m até atingir o alinhamento da Estrada Eduardo Prado e dividindo-se nesse segmento com imóveis que são ou foram das heranças de Damásia Fontes do Val e de Antonio Rodrigues do Val; daí no sentido Sudoeste-Noroeste ou melhor Sudeste-Noroeste, no alinhamento da dita Estrada numa extensão de 27m. até encontrar o terreno pertencente ao prédio nº 193 da mesma Estrada, pertencente às heranças de Damásia Fontes do Val e de Antonio Rodrigues do Val, seguindo desse ponto, no sentido Nordeste-Sudoeste 29,70m., daí seguindo 43m. no sentido Leste-Oeste, para logo após, seguir no sentido Nordeste-Sudeste, ou melhor, Noroeste-Sudeste, em linha quebrada por mais 45m. e deste, no sentido Norte-Sul, ou melhor Nordeste-Sudoeste, segue mais 26m. e depois no sentido Sudeste-Noroeste, numa extensão de 114m. seguindo no sentido Norte-Sul por 15m., para então seguir novamente no sentido Sudeste-Noroeste numa extensão de 30m. até encontrar o alinhamento da Estrada da Cavallhada, seguindo por esse alinhamento em linha curva numa extensão de 74m., daí no sentido Nordeste-Sudoeste, ou melhor Sudoeste-Nordeste 21,60m., para então seguir no rumo Norte-Sul, ou melhor Noroeste-Sudeste numa linha de 14m. e logo após segue rumo Leste-Oeste ou melhor Nordeste-Sudoeste na extensão de 29m. sempre contornando terrenos que fazem frente à Estrada Cavallhada, para onde passa a fazer frente, lado par, a Sudoeste numa extensão de 15m., daí no sentido Sudeste-Noroeste, ou melhor, Sudoeste-Nordeste numa extensão de 36m., logo após segue no rumo Norte-Sul, ou melhor Noroeste-Sudeste, na extensão de 40m., sempre dividindo-se com fundos dos terrenos que fazem frente à Estrada da Cavallhada; após segue rumo Sudoeste-Nordeste em 147m. em divisa com fundos dos terrenos que fazem frente à Estrada Monte Cristo, lado ímpar, seguindo rumo Sudeste-Nordeste, ou melhor Sudeste-Noroeste, numa linha de 12m. e finalmente seguindo rumo Sudoeste-Nordeste numa extensão de 53m. até atingir o alinhamento da Estrada Eduardo Prado fechando o perímetro. Imóvel matriculado sob o nº 10.879, no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS.

OBS.: O IMÓVEL ESTÁ REGISTRADO EM NOME DE JOSÉ ANTÔNIO ORTIZ ARAÚJO E EVA LEONOR DAS NEVES ARAÚJO.

AVALIAÇÃO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), em 11 de setembro de 2025. Atualizado para R\$ 194.566,71 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e sessenta e seis reais e setenta e um centavos), em 02 de setembro de 2026.



O VALOR DA AVALIAÇÃO DEVERÁ SER ATUALIZADO MONETARIAMENTE ATÉ A DATA DA ALIENAÇÃO PELA TABELA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Eduardo Prado, nº 333, apto. 417, Bloco I (Edifício Ipanema), Cavalhada, Porto Alegre/RS.

DEPOSITÁRIO: Fabiane Ribas Costa.

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 44.071,61 (quarenta e quatro mil e setenta e um reais e sessenta e um centavos), em 04 de novembro de 2025.

Observação: Este imóvel possui outros processos de cobrança em andamento devido, igualmente, à inadimplência condominial. O montante de todos os demais processos está na ordem de R\$ 138.446,83 (maio/2026). Ou seja, até o momento, consta débito condominial de R\$ 182.518,44 (cento e oitenta e dois mil quinhentos e dezoito reais e quarenta e quatro centavos).

ÔNUS: Av. 10, Penhora nos autos nº 5006382-35.2022.8.21.6001 (presente processo), em favor de Condomínio Conjunto Residencial Jardim Zona Sul, em trâmite na 21ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Penhora no rostos dos autos nº 5007872-92.2022.8.21.6001, em favor de Condomínio Conj. Residencial Jardim Zona Sul, em trâmite na 21ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS, valor do débito em aberto R\$ 138.446,83, em maio de 2026.

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 6% (seis por cento), sobre o valor arrematado, pelo ATO PRATICADO (Decreto Federal nº. 21.981/1932), assumindo o arrematante, o ônus destas despesas.

Cientes, também, que no ato da adjudicação, será cobrado os serviços da Leiloeira na proporção de 2% sobre o valor da avaliação, assumindo o adjudicante, o ônus destas despesas.

Na hipótese de suspensão ou cancelamento do leilão em razão de pagamento, parcelamento ou celebração de acordo, caso o requerimento seja protocolado dentro dos 20 (vinte) dias úteis que antecedem a data designada para a realização do primeiro leilão, serão devidos à



Leiloeira Oficial honorários a título de ressarcimento das despesas já realizadas, fixados no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem ou sobre o montante da dívida, prevalecendo o que for inferior. Observa-se que referido encargo não poderá ser inferior a R\$ 1.000,00 (mil reais) nem superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), este último estabelecido como limite máximo de ressarcimento, nos termos do art. 884, parágrafo único, e art. 93 do Código de Processo Civil.

Será devido a Leiloeira Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º § 3 da Resolução 236/2016, a ser arcado pelo reclamado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ela realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como 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 **02 (duas)** 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, 10 de setembro de 2026.

JUIZ(A) DE DIREITO