

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR Nº 01/2026

O ESPÓLIO DE IRENE THEREZINHA COUTINHO GOMES DE FREITAS, sendo os herdeiros: Lígia Coutinho Gomes de Freitas Von Groll, CPF nº 258.650.800-91; Eliane Coutinho Gomes de Freitas, CPF nº 440.204.300-04; Rodrigo Coutinho Gomes de Freitas, CPF nº 608.658.490-72; Vinicius Coutinho Gomes de Freitas, CPF nº 258.677.090-00. Tendo sido devidamente autorizada a venda Particular dos imóveis, nos termos do Processo de Inventário nº 5009590-14.2021.8.21.0035, por autorização expedida pela Vara de Família e Sucessões da Comarca de Sapucaia do Sul/RS. Leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar a **ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**, por intermédio da **LEILOEIRA OFICIAL JOYCE RIBEIRO**, credenciada, regularmente matriculada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob o nº 222/2008; Na modalidade **ON-LINE**, tipo maior lance, mediante as condições estabelecidas neste edital e seus anexos, conforme a seguir:

DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR: Os bens ficarão disponíveis exclusivamente na modalidade ON-LINE, através do site da Leiloeira Oficial: www.jrleiloes.com.br, observando-se as seguintes regras gerais e específicas:

A venda será realizada em ciclos de 15 (quinze) dias cada, pelo prazo total de 90 (noventa) dias. Encerrado cada ciclo sem a apresentação de lance, será iniciado automaticamente o ciclo subsequente, sucessivamente, até que seja apresentado lance em algum dos ciclos ou seja atingido o prazo máximo de 90 (noventa) dias.

PRIMEIRO CICLO: será iniciado pelo valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Caso não seja apresentada nenhuma proposta ou lance durante esse período, será encerrado o ciclo e iniciado automaticamente o ciclo seguinte.

DEMAIS CICLOS: a partir do segundo ciclo, o valor do lance mínimo será de R\$ 1.369.370,00 (um milhão, trezentos e sessenta e nove mil, trezentos e setenta reais), permanecendo esse valor para os ciclos subsequentes até a concretização da venda ou o encerramento do prazo total de 90 (noventa) dias.

1. DA DESCRIÇÃO E COMPOSIÇÃO DO LOTE, CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E AVALIAÇÃO

LOTE 01:

ITEM 1.1) UMA CASA de construção mista, com suas instalações, dependências e benfeitorias, situada nesta cidade, na Avenida Ruben Berta, antes Avenida Sapucaia, sob número 1.464, e o terreno respectivo, - com a área de quinhentos e trinta e seis metros quadrados (536,00 m²), medindo vinte metros e cinquenta centímetros (20,50 m.) de - frente, à Estrada de Rodagem que liga Porto Alegre a São Leopoldo, trecho compreendido entre Sapucaia e São Leopoldo confrontando nos fundos, com propriedade de Celestino Franco Coutinho, por uma linha reta de doze metros (12,00 m.), por um dos lados, também com propriedade de Celestino Franco Coutinho, por outra reta de trinta e três metros

(33,00 m.), e, pelo outro lado, com dita que é ou foi de Ecilda Fagundes de Oliveira Freitas, por uma linha reta de trinta e quatro metros (34,00 m.). Imóvel matriculado sob o nº 1.059 do Registro de Imóveis da Comarca de Sapucaia do Sul.

Valor da Avaliação R\$ 213.930,00 (duzentos e treze mil novecentos e trinta reais).

ÔNUS: Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

ITEM 1.2) TERRENO URBANO constituído do lote número vinte e dois (22) da quadra número sete (7), do Setor 04H08, do mapeamento geral, de forma irregular, com a área superficial de cinco mil, quatro mil, novecentos e vinte metros e cinquenta e dois centímetros quadrados (4.920,052m²), situado na Avenida Rubem Berta, lado PAR, no Bairro Freitas, nesta cidade, distante a face sudoeste, quinhentos e três metros e setenta e três centímetros (503,73m) da esquina formada com a rua Marcílio Dias, com as seguintes dimensões e confrontações: Partindo de um ponto situado na Avenida Rubem Berta e distante quinhentos e três metros e setenta e três centímetros (503,73m) da esquina formada com a rua Marcílio Dias, segue no sentido noroeste-sudeste, na extensão de oitenta e seis metros e sessenta e nove centímetros (86,69m), em linha levemente quebrada, formada por dois (2) segmentos, o primeiro, na extensão de trinta e sete metros e setenta e nove centímetros (37,79m) e o segundo, na extensão de quarenta e oito metros e noventa centímetros (48,90m) e o segundo, na extensão de, confrontando, AO SUDOESTE, com o lote número vinte e um (21) ou 04H070821, de propriedade de Talita Coutinho Paixão; aí, forma um ângulo e toma o sentido sudoeste-nordeste, na extensão de cem metros e quarenta e nove centímetros (100,49m), confrontando, AO SUDESTE, também com o lote número vinte e um (21) ou 04H070821, de propriedade de Talita Coutinho Paixão; aí, forma, mais um ângulo e toma o sentido sudeste-noroeste, na extensão de oitenta e três metros e vinte e nove centímetros (83,29m), confrontando, AO NORDESTE, com o imóvel de propriedade da Fundação Zoobotânica do Rio Grande do Sul; aí, forma um novo ângulo e toma o sentido nordeste-sudoeste, na extensão de sessenta e nove metros e cinquenta e cinco centímetros (69,55m), em linha levemente quebrada, formada por três (3) segmentos, de retas, o primeiro, na extensão de cinquenta metros e cinquenta e cinco centímetros (50,55m), o segundo, na extensão de nove metros e sessenta e dois centímetros (9,62m) e o terceiro e último, na extensão de nove metros e trinta e oito centímetros (9,38m), confrontando, AO NOROESTE, com o imóvel de propriedade de Silvia Sperb; aí, forma um outro ângulo e toma e retoma o sentido sudeste-noroeste, na extensão de oito metros e oitenta e cinco centímetros (8,85m), confrontando, AO NORDESTE, também com o imóvel de propriedade de Silvia Sperb; aí, forma mais um ângulo e retoma o sentido nordeste-sudoeste, na extensão de doze metros (12,00), confrontando, AO NOROESTE, com o lote número vinte e três (23) ou 04H080723, de propriedade de Irene Therezinha Coutinho Gomes de Freitas; aí, forma um novo ângulo e retoma o sentido sudeste-noroeste, na extensão de trinta e três metros (33,00), até atingir o alinhamento da Avenida Rubem Berta, confrontando, AO NORDESTE, também com o lote número vinte e três (23) ou 04H080723, de propriedade de Irene Therezinha Coutinho Gomes de Freitas; aí, forma um último ângulo e toma o sentido nordeste sudoeste, na extensão de dois metros e cinquenta centímetros (2,50m), até atingir a divisa com o lote número vinte e um (21) ou 04H080721, de propriedade de Talita Coutinho Paixão, ponto inicial da presente descrição, confrontando, AO NOROESTE, com o alinhamento da Avenida Rubem Berta, onde faz

frente, fechando, assim, o seu perímetro. QUARTEIRÃO – O quarteirão é formado pela Avenida Rubem Berta, pelas ruas Marcílio Dias, Passo Fundo, Monte Pascoal, Almirante Tamandaré, Antônio Vieira, Major de Souza Lima e por terras não loteadas da Sociedade Antônio Vieira e da Fundação Zoobotânica do Rio Grande do Sul. Imóvel matriculado sob o nº 25.545 do Registro de Imóveis da Comarca de Sapucaia do Sul.

Valor da avaliação R\$ 1.105.440,00 (um milhão cento e cinco mil quatrocentos e quarenta reais).

ÔNUS: Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

AValiação TOTAL: R\$ 1.319.370,00 (um milhão trezentos e dezenove mil e trezentos e setenta reais).

LANCE MÍNIMO:

PRIMEIRO CICLO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

DEMAIS CICLOS (a partir do segundo ciclo): R\$ 1.369.370,00 (um milhão trezentos e sessenta e nove mil trezentos e setenta reais).

2. LANCES E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO

2.1 A alienação é feita em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as informações mencionadas no Edital, catálogo e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão de oferta de lances para sua arrematação.

2.2 O bem apregoado será vendido no estado de conservação em que se encontra e sem garantia, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

2.3 Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens antes do leilão, bem como de eventuais restrições para construção, construções averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

2.4 O interessado declara ter pleno conhecimento do presente edital, sendo de sua responsabilidade a vistoria prévia do bem, isentando a **ESPÓLIO DE IRENE THEREZINHA COUTINHO GOMES DE FREITAS** e a Leiloeira Oficial por eventuais vícios existentes no bem adquirido.

2.5 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, de forma que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

2.6 A Leiloeira poderá, a qualquer momento e a seu livre-arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote.

2.7 Não havendo mais lances ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se, assim, o ato.

2.8 O interessado em participar do leilão de forma ON-LINE deverá cadastrar-se previamente no site <https://www.jrleiloes.com.br/>, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data do evento e de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico da Leiloeira Oficial. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica a Leiloeira Oficial autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

2.11 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. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

2.12 Caso o arrematante não efetue o pagamento, ressalvadas as situações decorrentes de caso fortuito ou força maior, na forma da lei, devidamente comprovadas e aceitas pela Comissão de Leilão, configurará a desistência do arrematante, relativamente ao lote leiloado, importando ainda no pagamento de multa estipulada em 2% (dois por cento) do valor da arrematação mais 5% (cinco por cento) a título de comissão da Leiloeira Oficial e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: 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 comitente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados junto ao Comitente responsável pelo leilão em que se deu a arrematação.

Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do comitente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante.

2.13 Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira Oficial a comissão conforme previsto 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.

2.14 Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

2.15 Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

3. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O valor mínimo de aquisição exigido para o lote de imóveis está fixado neste documento.

3.2. O imóvel poderá ser vendido à vista, a quem oferecer maior lance, devendo o pagamento ser realizado impreterivelmente no prazo de 24 h após o encerramento do leilão, exclusivamente em moeda corrente, através de guia judicial direta e exclusivamente em Depósito Judicial que será emitido pelo Processo de Inventário do Espólio de Irene Therezinha Coutinho Gomes de Freitas, enviando o comprovante de pagamento para o e-mail: contato@jrleiloes.com.br.

O imóvel poderá ser vendido de forma parcelada, com entrada de 30% do valor total da arrematação, devendo o pagamento ser realizado impreterivelmente no prazo de 24h após o encerramento do leilão, exclusivamente em moeda corrente, [através de guia judicial direta e exclusivamente em Depósito Judicial que será emitido pelo Processo de Inventário do Espólio de Irene Therezinha Coutinho Gomes de Freitas, enviando o comprovante de pagamento para o e-mail: contato@jrleiloes.com.br](#), e o saldo remanescente, equivalente a 70%, poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas monetariamente pelo índice IPCA, vencendo-se a primeira parcela após o pagamento do valor da entrada e as demais a cada 30 dias subsequentes, devendo o pagamento ser realizado, através de guia judicial direta e exclusivamente em Depósito Judicial que será emitido pelo Processo de Inventário do Espólio de Irene Therezinha Coutinho Gomes de Freitas, enviando o comprovante de pagamento para o e-mail: contato@jrleiloes.com.br.

3.3. O arrematante também deverá efetuar, **no dia do leilão**, o depósito do **valor da comissão da leiloeira (6%) sobre o valor da arrematação**, na conta da Caixa Econômica Federal, Agência 5530, Operação: 3701, Conta-corrente 584662435-5, encaminhando comprovante para o e-mail: contato@jrleiloes.com.br.

3.4 No caso de não confirmação do pagamento, da complementação do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada ineficaz, ficando o licitante sujeito à perda dos valores já pagos, inclusive da comissão da Leiloeira Oficial, e ainda, sujeito às penalidades previstas neste edital.

3.5 Constatadas irregularidades no depósito/pagamento, o **ESPÓLIO DE IRENE THEREZINHA COUTINHO GOMES DE FREITAS** poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

4. RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

4.1. Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura.

4.2. Apresentação junto o **ESPÓLIO DE IRENE THEREZINHA COUTINHO GOMES DE FREITAS** da escritura/contrato registrado junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 dias a contar da outorga de escritura pública de compra e venda ou assinatura do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel.

4.3 O bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus anterior a data do leilão.

4.4 É de inteira responsabilidade dos licitantes a observância das normas e instruções previstas neste Edital, arcando os mesmos com as consequências da inobservância de quaisquer avisos ou erratas expedidas pela **ESPÓLIO DE IRENE THEREZINHA COUTINHO GOMES DE FREITAS**.

4.5 A participação do licitante implica aceitação de todos os termos do presente Edital.

4.6 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

4.7 Eventuais ônus vencidos até a data do Leilão serão de responsabilidade da **ESPÓLIO DE IRENE THEREZINHA COUTINHO GOMES DE FREITAS**.

4.8 Toda e qualquer despesa necessária para a desocupação e/ou regularização do bem imóvel arrematado, incluindo custos com mão de obra, equipamentos, desmontagem de estruturas existentes, transporte de materiais, remoções e demais providências necessárias. O imóvel deverá ser integralmente desocupado, sendo vedada a desocupação parcial ou a permanência de remanescentes no local.

4.9 O descumprimento acarretará a aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

4.10 O pagamento de tributos, impostos ou taxas incidentes sobre o valor do bem arrematado, incluindo ICMS e outros que possam recair sobre a operação.

4.11. O adquirente será imitado na posse dos imóveis a partir do pagamento do preço ou da 1ª parcela, em caso de pagamento parcelado, ficando responsáveis pelos tributos que incidam sobre os imóveis desde a data da imissão na posse dos mesmos.

4.12 A escritura definitiva do imóvel alienado será outorgada pelo Comitente ao respectivo adquirente, assim que quitado o valor da aquisição, correndo as despesas, custas, emolumentos e tributos por conta dos adquirentes.

DO PAGAMENTO DE TRIBUTOS E ENCARGOS: Correrão exclusivamente por conta do adquirente todos os impostos, taxas, contribuições e demais encargos previstos na Lei Complementar nº 214/2025 incidentes sobre o ato de alienação ou sobre o imóvel objeto

desta venda por iniciativa particular. O adquirente individualizará e efetuará o respectivo recolhimento junto aos órgãos competentes, devendo comprovar a quitação integral de tais tributos perante a leiloeira responsável, mediante a apresentação das respectivas guias e comprovantes de pagamento, no prazo improrrogável de até 15 dias úteis a contar da data de recebimento do auto de arrematação/nota de venda. O não recolhimento dos impostos ensejará responsabilidade exclusiva do arrematante perante a lei, respondendo assim por multas, encargos e demais sanções.

5. DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1 Este Leilão pode ser suspenso, mediante prévia comunicação aos que demonstrarem interesse no certame, sem que caiba qualquer indenização aos mesmos.

5.2 Todos os horários estabelecidos neste Edital, em avisos ou erratas emitidas referentes ao Leilão ora estabelecido, observarão, para todos os efeitos, o horário oficial de Brasília; toda menção a valores neste Edital refere-se à moeda corrente nacional, a saber, o Real (R\$).

5.3 Para dirimir judicialmente as questões oriundas do presente Edital, será competente o foro da Comarca de Porto Alegre – Rio Grande do Sul.

Quaisquer esclarecimentos e informações a respeito dos bens serão prestadas pela Leiloeira Oficial, por e-mail: contato@jrleiloes.com.br, site: <https://www.jrleiloes.com.br/>, ou pelo telefone 0800-500-9960.

Em, 22 de setembro de 2026.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial