Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
2ª Vara Federal de Canoas

Rua Quinze de Janeiro, 521, 11º andar - Bairro: Centro - CEP: 92010-300 - Fone: (51)3462-2225 - www.jfrs.jus.br - Email: rscan02@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5003453-29.2016.4.04.7106/RS

EXEQUENTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

EXECUTADO: PAULO FERNANDO SIQUEIRA FERNANDES
ADVOGADO(A): LAURA ZAMIN SALVADE (OAB RS093597)
ADVOGADO(A): EDUARDO DA SILVA WINTER (OAB RS057052)

EXECUTADO: DANIEL PFAFF FERNANDES
ADVOGADO(A): LAURA ZAMIN SALVADE (OAB RS093597)
ADVOGADO(A): EDUARDO DA SILVA WINTER (OAB RS057052)

UNIDADE EXTERNA: AGÊNCIA LIVRAMENTO, RS

PERITO: JOYCE RIBEIRO

EDITAL Nº 710026041053

EDITAL DE INTIMAÇÃO E REALIZAÇÃO DE LEILÃO

A Excelentíssima Senhora Doutora **ANA PAULA MARTINI TREMARIN**, Juíza Federal Substituta, da 2ª Vara Federal de Canoas, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que serão levados a leilão, nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da Execução de Título Extrajudicial acima referida, que tramita perante este Juízo, situado à Rua XV de Janeiro, 521, 11º Andar, Bairro Centro, CEP: 92.010-300, Canoas/RS, com expediente externo das 13h00min às 18h00min.

PRIMEIRO LEILÃO: 02/12/2026, com encerramento às 11:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, **exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade**. Não sendo verificado lances, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 09/12/2026, com encerramento às 11:00 horas**, pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, inferior a 50% (cinquenta por cento) **exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade**.

Observação: Tanto no primeiro, quanto no segundo leilão, os lotes serão encerrados, um a um, de modo sequencial/escalonado, a cada 2 minutos. Assim, por exemplo, sendo o encerramento do lote 01 às 11h00min, o encerramento do lote 02 ocorrerá, em seguida, às 11h02min, e assim sucessivamente, até o último lote. Sem prejuízo do encerramento dos lotes, em sequência numérica, não havendo licitantes, poderá a leiloeira, a seu critério, "passar" lotes para serem encerrados depois, ao final. Nos termos da Resolução CNJ 236/2016, art. 21, "sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade

de ofertar novos lances". 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, em até 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes. Durante a hora adicional em questão, de "**repasse**", observar-se-ão, para realização de lances, etc., as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.

LOCAL: O leilão será realizado através do site www.jrleiloes.com.br.

LEILOEIRA: Joyce Ribeiro, com endereço à Rua Chico Pedro, nº. 331, B. Camaquã, Porto Alegre/RS, fone: 0800 500 9960 e/ou (51) 3126-8866, Site: www.jrleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO nº 102-B, do Bloco 'E', localizado no primeiro pavimento do 'Edifício Hermitage', com a área privativa de 74,76m2 e área total de 85,71m2, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,0123, constituído de uma sala de estar, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviço; cujo edifício constituído de cinco Blocos, designados A, B, C, D e E, com entrada pelo nº 1911 da Avenida Presidente Vargas, Bloco D, com entrada pelo nº 1548 da rua Araujo Viana, e Bloco E, com entrada pelo nº 1542 da rua Araujo Viana, acha-se construído em um terreno situado na zona urbana desta cidade, à Avenida Presidente Vargas, com 29m10 de frente, por 83m00 de fundo, confrontando-se pela frente ao Norte com a referida Avenida Presidente Vargas; a Leste, com propriedade da Sucessão do Dr. Astrogildo Cezar de Azevedo e outros; e, ao Sul e Oeste, com propriedade de Clotário Penna Barreto. Dito imóvel passou a fazer frente também para a rua Araujo Viana. Imóvel matriculado sob o nº 4.449, no Registro de Imóveis de Santa Maria/RS.

Em caso de arrematação, deverá ser resguardada a parte cabente a coproprietária Ilona Pfaff Fernandes., correspondente a 50%, calculado sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º, do CPC.

Avaliação: R$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), em 17 de julho de 2026.

Localização do bem: Avenida Presidente Vargas, nº 1911, Apto 102 (102-B), Bloco B, Bairro Nossa Senhora de Fátima (Centro), Santa Maria/RS.

Depositário: Não informado.

Ônus: R. 34, Hipoteca em favor de Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Sudoeste do Rio Grande do Sul - SICREDI SUDOESTE; Av. 36, Penhora nos autos nº 5052138-85.2016.4.04.7100, em favor de Caixa Econômica Federal - CEF, em trâmite na 3ª Vara Federal de Porto Alegre/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO:

A fim de respeitar o direito do coproprietário ou meeiro, ficará reservada a respectiva fração do produto do leilão, de acordo com tranquilo entendimento jurisprudencial. Dispensa-se, com isso, o ajuizamento de Embargos de Terceiro com tal desiderato.

Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) ou ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas (hipotecas, penhoras, arrolamento, etc.), cujo levantamento será providenciado pelo Juízo.

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 leilão será realizado em duas datas distintas, conforme designadas acima.

Quem pretender arrematar dito bem, 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, confirmarem os lances e recolherem a quantia conforme segue: Os arrematantes ficam cientes desde já que deverão garantir seu lace com o pagamento do respectivo valor acrescido da comissão da Leiloeira no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio, sendo que, neste caso, havendo arrematação, o arrematante receberá as guias de recolhimento correspondentes ao lanço ofertado, por e-mail, para o devido pagamento.

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.

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.

Acaso reste suspenso o leilão, em decorrência de pagamento ou parcelamento, responderá o executado pelas despesas da Leiloeira, no percentual de 2% do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor. De outro lado, não haverá ressarcimento à Leiloeira nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento do credor.

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo a Leiloeira observar as restrições dos incisos do art. 890 do CPC.

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 §5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes 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. 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).

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS:

O lance mínimo no leilão de imóveis em qualquer das datas será de 50% da avaliação (art. 891 do CPC).

A comissão devida à Leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

O pagamento será à vista, mediante caução de 20% do lance vencedor e comprovação do depósito do restante em até 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.

Caberá à Leiloeira controlar a integralização do pagamento.

Parcelamento para imóvel:

Será admitido parcelamento do lance em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma, com entrada de 25% (vinte e cinco por cento) a ser comprovada em dois dias úteis e vencendo-se a primeira das demais parcelas em 30 (trinta) dias após o respectivo leilão, corrigidas pela Taxa SELIC, a serem depositadas mediante guia própria, com identificação do lote e de forma vinculada à execução. A arrematação será subordinada à cláusula resolutiva expressa, constando da carta, de forma que será resolvida no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, restabelecendo-se a propriedade do executado ou terceiro garantidor, com a penhora e/ou ordem de indisponibilidade, para continuidade da execução. Será perdido, em favor do credor, o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total do lance como indenização pelo retardamento da execução em virtude do inadimplemento. A conversão dos valores do lance parcelado em pagamento do credor será efetuada apenas mediante a quitação total, quando o Juízo determinará ao Registro de Imóveis a averbação do cancelamento da cláusula resolutiva.

VENDA DIRETA:

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos, e mais o seguinte:

a) o prazo para a Leiloeira promover a venda direta é de **90 (noventa) dias**;

b) restando inviabilizada a venda direta dos bens penhorados (caso, por exemplo, de bens inservíveis, sucata ou sem colocação em mercado), propostas de compra por valores inferiores a esses balizamentos poderão ser submetidas à apreciação judicial para provimento específico.

Deverá a Sra. Leiloeira cientificar aos potenciais interessados em adquirir o bem levado à hasta que perturbar ou fraudar arrematação judicial constitui crime punido com pena de detenção nos termos do artigo 358 do Código Penal.

Caso não seja o executado encontrado, fica intimado da realização dos leilões supramencionados pela publicação deste Edital na imprensa oficial (CPC, art. 889, parágrafo único). Fica(m) também intimado(s), através do edital, caso não tenha(m) sido encontrado(s) para intimação pessoal (inciso VI do artigo 371 do Provimento n.º 62, de 13.06.2017, da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4.ª Região): se o executado casado for, o seu cônjuge ou companheiro, 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.

Dado e passado nesta cidade de Canoas, aos 22 de setembro de 2026. Eu, Enio Clóvis Thewes, Técnico Judiciário, digitei, e, eu, Wiliam Ulisses da Silva, Diretor de Secretaria, conferi o presente edital.

Documento eletrônico assinado por **ANA PAULA MARTINI TREMARIN, Juíza Federal Substituta**, 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 **710026041053v3** e do código CRC **3420a79b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ANA PAULA MARTINI TREMARIN
Data e Hora: 22/09/2026, às 21:16:54
