Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
22ª Vara Federal de Porto Alegre

Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 600, 4º andar - ala leste - Bairro: Praia de Belas (Parque da Harmonia) - CEP: 90010-395 - Fone: (51)-32149435 - Email: rspoa22@jfrs.jus.br

ALIENAÇÃO JUDICIAL CRIMINAL Nº 5013004-07.2023.4.04.7100/RS

REQUERENTE: POLÍCIA FEDERAL/RS

INTERESSADO: EDER LUIS KOCHENBORGER MARTINS

INTERESSADO: PAULO ROGERIO FERNANDES BOBSIN

INTERESSADO: UNIÃO - ADVOCACIA GERAL DA UNIÃO

EDITAL Nº 710026294469

O Excelentíssimo Senhor Doutor **GUILHERME MAINES CAON**, Juiz Federal da 22ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, torna público que será realizado leilão na modalidade **ELETRÔNICA** do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da **ALIENAÇÃO JUDICIAL CRIMINAL** supramencionada, nos termos dos artigos 886 e seguintes do Código de Processo Civil, tendo como Leiloeira a Srª. JOYCE RIBEIRO, Matriculada na JUCISRS sob o nº 222/08, telefone: 0800 500 9960, e-mail: contato@jrleiloes.com.br e site: www.jrleiloes.com.br.

DATA(S), HORA E LOCAL:

– **02/12/2026, com encerramento a partir das 11:00 horas,** o leilão será realizado através do site www.jrleiloes.com.br. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento.

– **09/12/2026, com encerramento a partir das 11:00 horas,** o leilão será realizado através do site www.jrleiloes.com.br. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento.

Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. Tanto no primeiro, quanto no segundo leilão, os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 2 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 11:00 horas, o encerramento do lote 02 às 11:02 min, e assim sucessivamente até o último lote. 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, 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 leilão propriamente dito.

No primeiro leilão, pela melhor oferta, a partir do valor da avaliação. Não havendo licitantes, no segundo leilão devem os bens serem oferecidos pelo valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, nos termos do art. 61, §11, da Lei nº 11.343/06.

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
22ª Vara Federal de Porto Alegre

Por este ficam também **INTIMADOS** os executados ou os seus representantes legais de todos os seus termos, na forma prevista no art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Imóvel misto comercial e residencial assim descrito: Imóvel sito na cidade de São Sebastião do Caí, na rua 1º de Maio, esquina com a rua Cel. Guimarães, constituído do lote 04 da quadra 26, lado par da numeração, do quarteirão formado pelas ruas 1º de Maio, Cel. Guimarães, Mal Floriano Peixoto e Tiradentes, com benfeitorias, com a área de 407,80m², com as seguintes medidas e confrontações: ao sul, em 19,40m com a rua Cel. Guimarães; ao oeste, em 21,00m com a rua 1º de Maio; ao Leste, em 21,00m também com terreno de Ilva Serena Leal Mohn e ao norte, em 19,40m com terreno que é ou foi de Arthur Hebert. Que as benfeitorias são constituídas de uma casa de alvenaria, com todas as suas dependências, com a área de 124,54m². **OBS.:** Conforme avaliação, trata-se de um imóvel misto, tanto comercial, quanto residencial, o qual conta com edificação de dois pavimentos e um barracão situado na porção posterior do lote. As edificações estão inseridas em um terreno com área de 407,40m², as quais apresentam idade estimada em aproximadamente 13 anos. Com relação à edificação situada no pavimento térreo, trata-se de um imóvel destinado a atividades comerciais, composto por aparentemente três salas, sendo uma de maiores dimensões e outras duas menores. Na ocasião da vistoria in loco, constatou-se que não havia ocupantes, encontrando-se todos os ambientes desocupados e sem utilização aparente. De modo geral, a parte interna do térreo apresenta péssimo estado interno de conservação, evidenciado pelo acentuado desgaste da pintura, presença de sinais de mofo, descascamento das superfícies pintadas, manchas nos pisos, trincas e fissuras nas paredes, além da ausência de algumas portas. A sala de maiores dimensões apresenta condições de conservação um pouco melhor às observadas nos demais ambientes. As salas possuem comunicação interna entre si, característica compatível com a utilização anterior do imóvel por uma empresa do ramo de festas e eventos infantis. Dispondo estas de banheiro e outros compartimentos auxiliares, sendo que a sala principal também conta com cozinha. A área construída total dessa edificação é estimada em aproximadamente 240,00 m². **Cabe destacar que, conforme informações obtidas durante a vistoria in loco, o pavimento térreo do imóvel apresenta péssimo estado de conservação em decorrência dos danos causados pela enchente ocorrida em maio de 2024. Segundo os relatos, a água teria atingido aproximadamente 90% da área do referido pavimento.** O barracão possui cobertura metálica e piso revestido, dispondo de porta de acesso às áreas comerciais, além de churrasqueira e pia de alvenaria. O espaço é utilizado como garagem e apresenta área construída estimada em aproximadamente 120,00m², encontrando-se em regular estado de conservação. No pavimento superior está instalada uma unidade de uso residencial, com área aproximada de 135,00m², cuja distribuição interna compreende sala integrada à cozinha em conceito aberto, lavanderia, banheiro social e três dormitórios, dos quais dois possuem banheiro privativo, caracterizando-se como suítes. De modo geral, o apartamento apresenta bom estado de conservação. Embora tenha sido parcialmente atingido pela enchente, foram realizados serviços de manutenção e reparos pontuais, visando à preservação de suas condições. Os ambientes possuem acabamentos de aspecto contemporâneo, compatíveis com o padrão construtivo médio. O teto conta com forro de gesso e iluminação embutida ou rebaixada, enquanto determinados trechos das paredes apresentam revestimentos decorativos com relevo. Nos dormitórios e no corredor, o revestimento do piso, acompanhado de rodapés,

apresenta aparência de material laminado com padrão amadeirado. Na sala e na cozinha integradas, observa-se acabamento aparentemente em porcelanato, inclusive nos rodapés. Complementando a unidade residencial, a parte superior da laje que cobre a área comercial constitui um espaço externo de uso privativo, com piso revestido e configuração descoberta, proporcionando uma área aberta vinculada à residência. O apartamento está sendo utilizado, conforme pode ser notado nas fotos constantes no evento 206, LAUDOAVAL2. Com relação ao edifício num todo, é construído em alvenaria, estando inserido em via pública pavimentada, dotada de delimitação de guias, sarjetas e passeio público. O imóvel tem sua localização principal situado na Rua Primeiro de Maio, nº 714, já a parte do barracão, está voltada para a Rua Cel. Guimarães, ambos no Centro da cidade de São Sebastião do Caí/RS. A região caracteriza-se pelo uso misto, com predominância de atividades residenciais e comerciais. Nas proximidades do imóvel, encontra-se a Fábrica de Conservas Oderich, assim como estabelecimentos comerciais pontuais, tais como padaria, supermercados, petshop, lojas diversas e algumas igrejas. Imóvel matriculado sob o nº 18.992, no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião do Caí/RS.

AVALIAÇÃO: R$ 647.000,00 (seiscentos e quarenta e sete mil reais), em 14 de outubro de 2026.

ÔNUS: Av. 19, Sequestro nos autos nº 5068358-22.2020.4.04.7100, em favor de Polícia Federal/RS, em trâmite na 22ª Vara Federal de Porto Alegre/RS; Outros eventuais constates na Matrícula Imobiliária.

LOCALIZAÇÃO DO(S) BEM(S): Rua Primeiro de Maio, nº 714, Centro, São Sebastião do Caí/RS.

DEPOSITÁRIO: Não informado.

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, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, 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.

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, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio. 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. 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. Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
22ª Vara Federal de Porto Alegre

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).

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.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na hasta pública, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, através do telefone: telefone: 0800-707-9339 e/ou (51) 9.9630-8866 / (51) 9.8143-8866. O presente edital também estará disponível, na íntegra, no sítio www.jrleiloes.com.br. Será possível, ainda, encaminhar e-mails com dúvidas à referida Central de Atendimento, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@jrleiloes.com.br**.

CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO:

Ficam os interessados cientificados de que:

– As despesas relativas à arrematação correrão por conta do arrematante;

– Os bens serão alienados a quem maior lance oferecer, ressalvado preço vil.

OBSERVAÇÕES GERAIS – ARREMATAÇÃO DE BENS MÓVEIS

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
22ª Vara Federal de Porto Alegre

O arrematante receberá, em se tratando de veículo(s), tais bens livres de penhoras, multas, taxas de licenciamento, pagamento de IPVA referente ao(s) exercício(s) anterior(es) à data da arrematação, ficando sob a sua responsabilidade a quitação de eventuais outros encargos;

O arrematante deverá pagar também a comissão da Leiloeira no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, e as respectivas custas judiciais (0,5% do valor da arrematação, com o mínimo de R$ 10,64 e o máximo de R$ 1.915,38), para a expedição do mandado de entrega de bem/Carta de Arrematação, recolhendo a taxa por meio de Guia.

O presente edital será afixado no átrio desta Vara Federal e publicado na forma do artigo 887 do Código de Processo Civil.

EXPEDIDO nesta cidade de Porto Alegre/RS. Eu, BRZ23, Técnico Judiciário, digitei. E eu, José Ricardo Da Silva Souza, Diretor de Secretaria, conferi.

Documento eletrônico assinado por **GUILHERME MAINES CAON, 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 **710026294469v4** e do código CRC **7f92073c**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUILHERME MAINES CAON
Data e Hora: 21/10/2026, às 17:21:21
