PODER JUDICIÁRIO
8ª VARA DE FAMÍLIA 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 são exequentes **RAQUEL SANDIN DIAS LAURINDO, RYAN SANDIN LAURINDO** e executado **PAULO CESAR PACHECO LAURINDO**, na seguinte forma:

1º LEILÃO: 24/11/2026, a partir das 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: 07/12/2026, a partir das 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: 5048711-88.2020.8.21.0001 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS

BEM: A fração ideal pertencente ao Executado, ou seja, 74,18604%, referente ao terreno e às edificações do prédio, excluída a Loja Térrea assim descrito: Um prédio de alvenaria, própria para comércio e moradia, com quatro (4) pavimentos, com suas dependências, benfeitorias e instalações, sob número dois mil, cento e noventa e três (2.193) da avenida Presidente Vargas e o respectivo terreno, que mede onze metros (11m) de frente, a leste, à avenida Presidente Vargas, antiga avenida São Leopoldo, e igual largura nos fundos, a oeste, onde se divide com o lote quarenta e quatro (44), tendo oitenta e oito metros (88m) de extensão, da frente ao fundo, se dividindo, por um lado, ao norte, com o lote número dezessete (17), e, pelo outro lado, ao sul, com o lote quinze (15), lotes estes que são ou foram da Cia. de Indústrias Gerais, Obras e Terras, S.A. **OBS. 1: Conforme Av. 12, o imóvel**

passou a ter a seguinte descrição: Um prédio de alvenaria, próprio para comércio e moradia, compreendidos por Loja Térrea Comercial, com área total de 346,21m² de acesso individualizado ao restante do prédio; Sobreloja Comercial com área total de 346,21m² acesso pela escada conjunta ao acesso residencial, a qual não possui ligação com a loja térrea; segundo, terceiro e quarto pavimentos residenciais, com área de 222,28m² cada andar, totalizando uma área residencial total de 666,84m²; perfazendo a área total construída comercial e residencial de 1.359,26m². **OBS. 2:** Conforme laudo pericial, o imóvel é um prédio de padrão construtivo médio-baixo, com idade aparente de 50 anos. De ocupação mista, o imóvel possui parte comercial e parte residencial. O bairro onde o imóvel está localizado dispõe de infraestrutura urbana, tais como logradouros pavimentados, rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, esgoto pluvial, coleta de resíduos e segurança pública. O imóvel é composto de piso térreo, sobre loja, mais 03 pavimentos, com área total averbada de 1.362,05 m².e não possui vagas de estacionamento. **A loja do piso térreo com área de 346,21 m² não faz parte do escopo deste trabalho e não foi avaliada. A parte avaliada do prédio foi assim considerada.** Parte de uso comercial: Sobre loja também com 346,21 m² + salas 336,42= 682,63m²; Parte de uso residencial: Apartamentos-área total de 333,42m². A construção é em alvenaria. O forro e as paredes são em reboco com tinta acrílica. A edificação apresenta padrão médio/baixo vinculado à época de sua construção. O terreno no qual está localizado o condomínio é em esquina, mede 11 metros de frente por 88 metros de fundos, e possui topografia com declividade e cota é superior ao nível do logradouro. O imóvel encontra-se parcialmente ocupado. Imóvel matriculado sob o nº 1.166, no Registro de Imóveis da Comarca de Esteio/RS.

OBSERVAÇÕES SOBRE O OBJETO DA ALIENAÇÃO: A penhora recai sobre a parte que cabe ao executado Paulo Cesar Pacheco Laurindo no imóvel, nos termos do Termo de Penhora Evento 106. Constam do R-15 da matrícula, em nome de Raquel Sandin Dias, a totalidade da Loja Térrea (346,21 m²) e a fração ideal de 25,81396% do terreno, que não integram a penhora nem a presente alienação. O laudo de avaliação (evento 396) não incluiu a Loja Térrea em seu escopo. O imóvel não possui matrículas autônomas para as unidades que o compõem, sendo alienado em lote único, na forma descrita na matrícula. Eventual arrematante ficará responsável por adotar, por sua conta, todas as providências necessárias à regularização administrativa, fiscal, urbanística e/ou registral do imóvel, se cabível, arcando com eventuais custas, taxas, emolumentos, tributos e demais despesas perante os órgãos competentes, sem prejuízo da necessidade de observância das exigências legais e cartorárias aplicáveis.

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL: R$ 3.842.691,00 (três milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, seiscentos e noventa e um reais), em 14 de julho de 2025.
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 Presidente Vargas, nº 2193, Esteio/RS.

DEPOSITÁRIO: PAULO CESAR PACHECO LAURINDO.

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 1.270.154,49 (um milhão, duzentos e setenta mil, cento e cinquenta e quatro reais e quarenta e nove centavos), em 01 de junho de 2026.

ÔNUS: Av. 13 e Av. 14, Penhora nos autos nº 5048711-88.2020.8.21.0001 (PRESENTE PROCESSO), em favor de Ryan Sandin Laurindo, em trâmite na 8ª Vara de Família do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS; Av. 18, Penhora nos autos nº 5003878-38.2023.8.21.0014, em favor de Município de Esteio/RS, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Esteio/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.
Obs. 1: Tramita no presente Juízo a Ação nº 5078664-63.2021.8.21.0001, na qual foi deferida tutela relacionada à posse indireta e à locação da sobreloja à instituição QI Faculdade e Escola Técnica, conforme decisão proferida nos respectivos autos.
Obs. 2: Foi determinada a cientificação e intimação do Município de Esteio/RS, em observância ao art. 889, V, do Código de Processo Civil, ante a penhora registrada na Av-18 da matrícula nº 1.166 referente ao processo nº 5003878-38.2023.8.21.0014. As dívidas pessoais tributárias da coproprietária incidentes estritamente sobre a sua fração ou sobre a loja térrea não recaem sobre o produto correspondente à fração ideal do executado.

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 lace 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 lanço, 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 30 (trinta) 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) 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 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, 30 de outubro de 2026.

_____

JUIZ(A) DE DIREITO