PODER JUDICIÁRIO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO DA CANOA
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 **RICARDO GOBBATO RUARO** e executado **CARLOS ALBERTO DE FARIA CUNHA**, na seguinte forma:

1º LEILÃO: 20/01/2027, com encerramento 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 do Leiloeiro, até o horário do encerramento. Não havendo lances, permanecerá aberto até o **2º LEILÃO: 27/01/2027, com encerramento 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 o Leiloeiro, 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.meirelesleiloes.com.br

PROCESSO: 5021051-95.2015.8.21.0001 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

BEM: <u>Os Direitos e ações decorrentes do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda que o executado detém sobre o imóvel constituído por:</u> Um terreno urbano situado na praia de XANGRI-LÁ, neste município de Capão da Canoa, constituído do lote 7 da quadra 6-B, pelo cadastro Municipal quadra 143 setor 373, localizado na quadra formada pelas ruas 4, atual Alameda Rio Esperança, rua 6, atual rua Rio Guarita, rua 17, atual rua Rio das Contas e rua 19, atual rua Rio Comandaí, medindo 12,00 metros de largura na frente, igual medida nos fundos, tendo 30,00 metros de comprimento por ambos os lados com a superfície de 360,00m², confrontando: ao Norte com lote 8; ao Sul com lote 6; a Leste, com lote 16, todos da mesma quadra, e a Oeste, com a rua 19, atual rua Rio Comandaí, onde faz frente distante 12,00 metros da esquina com a rua 4, atual Alameda Rio Esperança, ao Norte. **OBS.:** Conforme Av. 3, **foi construído sobre o terreno da presente matrícula UM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA**, com a área construída de 136,41m², sito à rua Rio Comandaí, na praia e município de Xangri-Lá, RS. Conforme certificado pelo Perito Judicial, o executado Sr. Ricardo não se encontra na posse do imóvel, estando o bem em disputa contratual. Foi informado que um terceiro

ocupa a edificação. O Perito compareceu ao local em diversas oportunidades, bateu à porta, anunciou sua presença e consultou vizinhos nas imediações, sem obter acesso ao interior ou qualquer resposta do ocupante. Em todas as ocasiões foram registradas fotografias externas e observadas as características construtivas visíveis do imóvel. Trata-se de edificação residencial unifamiliar em alvenaria, com revestimento externo em azulejo de cor azul claro, cobertura em telha cerâmica colonial e esquadrias em madeira com grades. O imóvel possui recuo frontal cercado por gradil metálico com estrutura em madeira em estado de conservação regular a precário. O terreno frontal apresenta vegetação sem manutenção e a calçada em pedra irregular exibe mato entre as juntas, evidenciando ausência de zeladoria. O estado de conservação geral é regular a ruim. Imóvel matriculado sob o nº 4.375, no Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS.

AVALIAÇÃO: R$ 540.000,00 (quinhentos e quarenta mil reais), em 24 de abril de 2026.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Rio Comandaí, nº 2.228, Xangri-Lá/RS.

DEPOSITÁRIO: Carlos Alberto de Faria Cunha.

DÉBITO DA AÇÃO: R$ 356.829,38 (trezentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e vinte e nove reais e trinta e oito centavos), em 05 de outubro de 2026.

ÔNUS: Av. 6, Penhora nos autos nº 5010908-34.2023.8.21.0141, em favor de Município de Xangri-Lá/RS, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

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.meirelesleiloes.com.br, fornecer as informações e documentos requisitados, aderir as regras do sistema e informar a equipe deste Leiloeiro 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.meirelesleiloes.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 do Leiloeiro no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio.

Fica o Leiloeiro 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, o Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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 do Leiloeiro 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 ao Leiloeiro 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 o Leiloeiro Oficial, comissão de 5% 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 executado remidor.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro 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 pelo Leiloeiro), 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 Leiloeiro, 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, 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 o Leiloeiro 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 o Leiloeiro comunicar a situação nos autos.

O Leiloeiro 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 pelo Leiloeiro 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 do Leiloeiro 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, o Leiloeiro 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 ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

LEILOEIRO OFICIAL: Bruno Fernando Meireles Cardoso, JUCIS-RS sob n°. 473/2024. 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: 0800-707-9272. O presente edital estará disponível na íntegra através do site www.meirelesleiloes.com.br.

Também é possível encaminhar e-mails com dúvidas através do link "Fale Conosco", ou diretamente pelo endereço contato@meirelesleiloes.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).

Capão da Canoa/RS, 15 de outubro de 2026.

_____

JUIZ(A) DE DIREITO