RUA OTÁVIO FRANCISCO CARUSO DA ROCHA, 600, 4º ANDAR, ALA LESTE - Bairro: PRAIA DE BELAS - CEP: 90010395 - Fone: 32149455 - https://www2.jfrs.jus.br/ - Email: rspoa19@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5048765-70.2021.4.04.7100/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: COMPRARE ASSESSORIA IMOBILIARIA E REPRESENTACAO LTDA

PERITO: JOYCE RIBEIRO

INTERESSADO: EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA
ADVOGADO(A): ROSANA JARDIM RIELLA PEDRAO

EDITAL Nº 710026498227

O Excelentíssimo Doutor LUIZ CLÓVIS NUNES BRAGA, Juiz da 19ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Porto Alegre/RS, **FAZ SABER** a todos quantos virem o presente Edital ou dele tiverem conhecimento, que a 19ª Vara Federal de Porto Alegre/RS, levará à venda em leilões públicos, nas datas, local e sob condições adiante descritas, o(s) bem(ns) penhorado(s) no presente processo:

I - DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

PRIMEIRO LEILÃO (CPC, art. 886, IV): Dia 06 de Outubro de 2026, com encerramento às 11 horas. Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeira, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital. Não sendo verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, V): Dia 15 de Outubro de 2026, com encerramento às 11 horas. Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital.

OBSERVAÇÃO: Os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 2 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 11 horas, o encerramento do lote 02 às 11h02min, e assim sucessivamente até o último lote. Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, bem como no repasse, sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do pregão, e horário de encerramento do repasse, será prorrogado em 3 (três) minutos a cada lance novo, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (CNJ, Resolução n.º 236/2016, art. 21). 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 1 hora, após 15 (quinze) minutos do 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 (CPC, art. 886, IV): O leilão será realizado **apenas por meio eletrônico,** via site **www.jrleiloes.com.br**.

II – DESCRIÇÃO DO BEM:

Descrição do bem: A loja nº 02 do Edifício Amalfi, com entrada independente pelo nº 1.642 da rua Benjamin Constant, localizada no andar térreo ou primeiro pavimento, com frente à dita rua, de centro para quem, postado nesta, olhar de frente para o edifício, com a área real privativa de 91,04mq, área real de uso comum de 15,48mq, perfazendo a área real global de 106,52mq, correspondendo-lhe uma quota ideal equivalente a 0,032630 nas dependências e coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como, no terreno onde o mesmo se acha construído, o qual mede 25,96m de frente, ao oeste, à dita rua, lado par, por 50,00m de extensão da frente ao fundo, por ambos os lados, a entestar com propriedades de Manoel Ferreira e de Delmira Mello Ferreira; dividindo-se, por um lado, com dita de Júlio Augusto, e, pelo outro lado, com dita de Itaquiino Strapazoro - Bairro: São João. - quarteirão: ruas Benjamin Constant e General Couto de Magalhães e avenidas Nova Iorque e Berlim. Imóvel matriculado sob o nº 23.321, no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.

Avaliação: R$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), em 24 de março de 2025.

Ônus: R. 11, Alienação Fiduciária em favor de Embracon Administradora de Consórcio Ltda. (Saldo devedor é de R$ 292,54 - em abril de 2024; Conforme decisão do Ev. 68, em caso de eventual alienação e remanescendo saldo devedor, este deverá ser quitado com o produto do leilão do imóvel - logo, não ficará a cargo de eventual arrematante); Av. 12, Restrições decorrentes de Consórcio (Incomunicabilidade); Av. 13, Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5067517-11.2019.8.21.0001, em favor de Sul América Companhia de Seguro Saúde, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS; Av. 15, Penhora nos autos nº 5048765-70.2021.4.04.7100 (presente processo), em favor de União - Fazenda Nacional, em trâmite na 19ª Vara Federal de Porto Alegre/RS; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. Consta débito de IPTU no valor de R$ 28.819,17, em 18/08/2026.

Depositário: JOYCE RIBEIRO.

Localização do bem: Conforme descrição acima.

Débitos da ação: R$ 2.215.610,52 (dois milhões, duzentos e quinze mil, seiscentos e dez reais e cinquenta e dois centavos), em 19 de maio de 2026.

III - DILIGÊNCIAS INICIAIS A SEREM REALIZADAS PELA LEILOEIRA

Deverá a Leiloeira verificar a localização e estado dos bens penhorados, para fins do leilão, sendo que, em se tratando de bens móveis desde logo fica facultada a remoção, às suas expensas. Constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá à Leiloeira informar nos autos, abstendo-se de efetuar a remoção. Da informação, dê-se vista à credora para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e prosseguimento dos atos constritivos.

No caso específico de leilão de veículos automotores, **o recolhimento prévio dos bens penhorados será obrigatório**, devendo ser comunicado nos autos num prazo de até **15 dias da data designada para o leilão.** Saliento que a diligência deverá ser empreendida pela leiloeira ou preposto **com observância estrita de todas as regras sanitárias vigentes**, como utilização de máscaras e demais determinações das autoridades de saúde pública locais.

Informada a impossibilidade do recolhimento ou na ausência de comunicação por parte da leiloeira, desde logo determino o **cancelamento** do leilão, com intimação das partes. Caso a não-realização das hastas se dê por causa de embaraços criados pela parte executada no momento da entrega do bem, esta deverá ser também intimada que sua conduta poderá ser considerada **ato atentatório à dignidade da justiça**, nos termos do art. 77, §2º do CPC, passível de aplicação ao responsável de multa de até vinte por cento do valor da causa, sem prejuízo das sanções criminais, civis e processuais cabíveis.

Como parte do seu *munus*, caberá à Leiloeira divulgar a realização do leilão nos meios típicos dos mercados dos respectivos bens (tais como: outdoors, jornais, classificados, internet, sites de ofertas, *mailing*, redes sociais etc), informando o site da internet e o que mais for necessário para o leilão eletrônico.

Para a realização do ato, fixo as condições aplicáveis, com base no § 1º do art. 880 da Lei 13.105/2015.

IV – REGRAS GERAIS DO LEILÃO

1. Das intimações:

O executado será intimado do leilão por intermédio do seu advogado. Caso o executado não tenha procurador constituído nos autos, será intimado por carta com aviso de recebimento destinada ao endereço constante do processo ou do sistema informatizado da Justiça Federal (SMWEB), ou por Oficial de Justiça (art. 889, I da Lei 13.105/2015). Caso frustrados esses meios, o executado será tido por intimado pela publicação deste Edital na imprensa oficial (Diário Eletrônico), conforme art. 889, parágrafo único, da Lei 13.105/2015.

Nesse caso, 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), o(s) Executado(s), em se tratando de pessoa física; se casado for, o cônjuge,

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.

No caso de penhora de bem ofertado por terceiro, deverá este ser intimado para remir o bem no prazo de 15 dias (art. 19, I, da Lei nº 6.830/80).

2. Demais disposições:

a) A alienação dos bens ficará a cargo da Leiloeira Joyce Ribeiro, matriculada na Junta Comercial/RS sob nº 222, fones 0800-707-9272 e/ou (51) 8143-8866, e-mail: contato@leiloesjudiciais.com.br.

b) Quem pretender arrematar os bens na modalidade eletrônica deverá ofertar lanços pela Internet, através do site **www.leiloesjudiciaisrs.com.br**, devendo, para tanto:

1) efetuar cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão;

2) confirmar os lanços e recolher a quantia respectiva na data designada para a realização da hasta, para fins de lavratura do termo próprio, sendo que, nesse caso, havendo arrematação, o arrematante receberá as guias de recolhimento correspondentes ao lanço ofertado por e-mail, para o devido pagamento.

Nesse caso, ficam os interessados cientes de que estarão vinculados às mesmas normas processuais e procedimentos destinados aos lançadores presenciais, inclusive quanto à responsabilidade civil e criminal.

c) Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou parcelamento, responderá o executado pelas despesas da Leiloeira, que arbitro em 2% (dois por cento) do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor (cópia desta decisão poderá servir de título para a cobrança/protesto, instruída com os documentos pertinentes), não podendo o valor resultante exceder R$ 10.000,00, definido como o teto máximo do ressarcimento devido. De outro lado, não haverá ressarcimento à Leiloeira nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da credora. Saliento ainda que a cobrança deverá se dar diretamente perante o Juízo Estadual pertinente.

V – DO LANCE

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo a Leiloeira observar as restrições dos incisos do art. 890 da Lei 13.105/2015.

Nos termos do artigo 891 e seu parágrafo único do novo Código de Processo Civil, não será aceito lance que ofereça preço vil, entendido este como preço mínimo para lanço, alienação direta ou proposta de parcelamento. Assim, o lance deverá ser **IGUAL OU SUPERIOR A 50% (CINQUENTA POR CENTO) DO VALOR DA AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS E VEÍCULOS AUTOMOTORES EM GERAL,** e **IGUAL OU SUPERIOR A 40% para quaisquer outros bens móveis**, devendo os licitantes ofertar lances, hora e local acima mencionados, cientes de que a venda será feita à vista (exceto nas hipóteses de parcelamento, descritas nos itens seguintes) e o pagamento deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de 48 horas para o caso de arrematação pelo meio eletrônico (conforme artigo 892 do novo Código de Processo Civil), cabendo ao arrematante, ainda, o pagamento da comissão da Leiloeira (à vista) e demais despesas de arrematação.

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 fatores alheios ao controle do provedor, a Leiloeira e o Judiciário não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote/batida do martelo.

Recaindo a alienação sobre **bem indivisível com reserva de quotas-parte de 50%** (meação de cônjuge ou quotas de coproprietários alheios à execução), observada a necessidade do cálculo destas sobre o valor da avaliação (art. 843, §§1º e 2º, CPC), **considerar-se-á como preço não vil aquele equivalente a 75% do valor da avaliação**, objetivando garantir um patamar mínimo de utilidade da alienação à quitação do crédito exequendo.

> *Art. 843. 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.*
>
> *§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.*
>
> *§ 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.*

Havendo necessidade de desmembramento da área, para os casos de arrematação de partes ideais de imóveis, sejam eles urbanos ou rurais, os custos decorrentes de nomeação de perito para a delimitação da área, bem como de emolumentos correrão por conta do arrematante.

VI – DA ARREMATAÇÃO

Não caberão embargos à arrematação.

Nos termos do artigo 903 da Lei 13.105/15, qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o parágrafo 4.º do artigo 903, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Somente poderá ser invalidada, considerada ineficaz ou resolvida a arrematação nas hipóteses dos incisos I, II e III do §1º do artigo 903, anteriormente referido.

O arrematante poderá desistir da arrematação nos casos dos incisos I, II e III do §5.º do já citado artigo 903 da Lei 13.105/15 (NCPC).

Somente após a expedição da ordem de entrega ou da carta de arrematação (artigo 901 do NCPC) é que o arrematante estará autorizado por este Juízo a levantar os bens arrematados. A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da leiloeira, comprovado o recolhimento do ITBI e das demais despesas da execução.

Para tanto, fixo o pagamento da comissão da Leiloeira, na proporção de 6% (seis por cento) para bens imóveis e 10% (dez por cento) para bens móveis, percentual incidente sobre o valor arrematado; as custas judiciais importam em 0,5% (meio por cento) sobre o valor do lanço, com o mínimo de R$ 10,64 e o máximo de R$ 1.915,38, nos termos da Lei n.º 9.289/1996 (Regimento de Custas da Justiça Federal), cujo recolhimento se dará por meio de guia a ser retirada diretamente com a leiloeira, conforme previsto na Lei n.º 9.289/96, tabela III.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados/averbados na matrícula do imóvel, tais como penhoras, averbações premonitórias, notícias de penhora, indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca, etc.

Deverá ainda o interessado observar o teor do Provimento Nº 188 de 04/12/2024 do CNJ: "Artigo 320-G. No caso de arrematação, alienação ou adjudicação, a autoridade judicial que determinou tais medidas deverá, expressamente, prever o cancelamento das demais constrições oriundas de outros processos, arcando o interessado com os emolumentos devidos ."

VII - REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS

Arbitro a comissão da Leiloeira em 6% (seis por cento) do valor do lance.

Para lances inferiores e/ou iguais a R$ 100.000,00 (cem mil reais) somente será admitido pagamento À VISTA. Nos demais casos, será vencedor o maior lance, admitido o parcelamento, nos termos constantes no edital.

Deverá ser observada a cota parte de coproprietário ou cônjuge meeiro, a qual será paga à vista no ato da arrematação.

Os **débitos de condomínio** e as despesas de arrematação, inclusive a comissão da leiloeira, correrão por conta do arrematante. A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados/averbados na matrícula do imóvel, tais como penhoras, averbações premonitórias, notícias de penhora, indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca etc.

a) Do parcelamento pelo CPC:

O lance parcelado ficará limitado ao valor da dívida e ao número máximo de 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 5.000,00 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 e de forma vinculada à execução. O valor que exceder ao montante da dívida deverá ser depositado à vista quando do pagamento da entrada. 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. Será perdido em favor da credora o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance parcelado, como indenização pelo retardamento da execução.

A dívida será garantida por hipoteca do próprio imóvel.

A correção das parcelas se dará pela Taxa SELIC.

O valor que exceder ao montante da dívida deverá ser depositado à vista quando do pagamento da entrada.

b) Do parcelamento nas execuções fiscais promovidas pela Fazenda Nacional:

O parcelamento dos valores correspondentes à arrematação de bem em leilão nas execuções fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional dar-se-á conforme a Portaria PGFN n.º 1.026, de 20 de junho de 2024.

Tratando-se de bens imóveis, será admitido pagamento parcelado, caso o valor do lance seja superior a R$ 100.000,00 (cem mil reais), limitando-se, tal parcelamento ao montante da dívida ativa objeto da execução (art. 4º, § 2º da Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento **da arrematação de bem cujo valor supere a dívida por ele garantida só será deferido quando o arrematante efetuar o depósito à vista da diferença, no ato da arrematação,** para levantamento pelo executado (parágrafo único, art. 2º, Portaria

da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento observará a quantidade máxima de 60 (sessenta) prestações, sendo a primeira, referente à entrada, no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total a ser parcelado (art. 2º, Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento é deferido no momento da assinatura judicial do termo/auto de arrematação (art. 4º). A partir deste momento, o arrematante/adquirente deverá solicitar a formalização do parcelamento por meio de requerimento no REGULARIZE, no sítio da PGFN na Internet, no endereço **regularize.pgfn.gov.br** (art. 5º), dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da assinatura judicial do termo de alienação.

O pagamento das prestações deverá observar o disposto no art. 7º da Portaria da PGFN 1.026/2024. A primeira prestação deverá ser paga no ato da arrematação, através de depósito na Caixa Econômica Federal, em conta judicial sob o código de operação 635, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais - DJE, preenchido com o nome e CPF ou CNPJ do adquirente/arrematante, o número do processo judicial e o Código de Receita n° 439. As demais prestações até a formalização do parcelamento deverão ser depositadas mensalmente na Caixa Econômica Federal, da mesma forma que a parcela de entrada. Após a formalização do parcelamento nos termos do art. 5° da Portaria, o pagamento das prestações deverá ser efetuado **exclusivamente** mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF emitido pelo Sistema de Parcelamentos e outras Negociações - SISPAR da PGFN, disponível no REGULARIZE.

Nos termos dos §§ 3º e 6º do artigo 98 da Lei 8.212/91, o débito do executado será quitado na proporção do valor da arrematação, ficando o controle do parcelamento a cargo do exequente. Se o arrematante não pagar, no vencimento, quaisquer das parcelas mensais, o saldo devedor vencerá antecipadamente e será acrescido em cinquenta por cento de seu valor a título de multa, podendo ser inscrito em dívida ativa e executado de forma autônoma pela Fazenda Nacional.

A administração e o controle do parcelamento deverão ser realizados pela unidade da PGFN responsável pela execução fiscal.

Após expedida a carta de arrematação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo arrematante ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União (art. 8, §1º).

Esse parcelamento não se aplica às execuções fiscais que têm como fundamento a cobrança de débitos devidos ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e de contribuições sociais instituídas pelos arts. 1º e 2º da **Lei Complementar nº 110, de 29 de junho de 2001**.

É VEDADA a concessão de parcelamento nos termos da Portaria PGFN nº 1.026/2024 no caso de CONCURSO DE PENHORA OU HABILITAÇÃO DE CRÉDITO DE CREDOR PRIVILEGIADO (art. 2º, IV), bem como no caso de CONCURSO DE PENHORA ENTRE FAZENDAS PÚBLICAS (art. 2º, V).

VIII - REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE BENS MÓVEIS

Não poderá ser aceito lance inferior aos seguintes limites mínimos, que fixo com base no art. 891 da Lei 13.105/2015:

a) Veículos automotores em geral: mínimo de 50% (cinquenta por cento) da avaliação;

b) Para quaisquer outros bens móveis: mínimo de 40% (quarenta por cento) da avaliação.

Arbitro a comissão da Leiloeira em 10% (dez por cento) do valor do lance.

O pagamento será à vista, mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor em até dois dias úteis, e depósito do restante em até cinco dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da credora (art. 897 da Lei 13.105/2015), como indenização pelo retardamento do leilão, que deverá ser refeito, podendo, se for o caso, ser utilizada a segunda data já agendada acima. Caberá à Leiloeira controlar a integralização do pagamento.

O arrematante receberá, em se tratando de veículos, tais bens livres de penhoras, multas, taxas de licenciamento e IPVA atrasados.

IX - VENDA DIRETA

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, com prazo de 60 (sessenta) dias, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas, inclusive os preços mínimos e condições de parcelamento estabelecidos para o leilão neste edital.

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.

Documento eletrônico assinado por **LUIZ CLÓVIS NUNES BRAGA, 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 **710026498227v2** e do código CRC **42d92604**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUIZ CLÓVIS NUNES BRAGA
Data e Hora: 13/11/2026, às 14:37:13