



3ª VARA DE SUCESSÕES E PRECATÓRIAS – FORO CENTRAL DE PORTO ALEGRE – TJ/RS
ALIENAÇÃO PARTICULAR (PROVIMENTO CGJ/RS Nº 24/2007)

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (Praça Única) do bem imóvel descrito abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos credores: **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE (CNPJ/MF Nº 92.963.560/0001-60)** e **LA ROSA ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ/MF Nº 17.319.877/0001-42)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Luciana Beledeli, da 3ª Vara de Sucessões e Precatórias - Foro Central de Porto Alegre, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Inventário Conjunto, ajuizada por **ANTÔNIO FRANCISCO TEIXEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 130.544.300-49)**, **MARIA EDITH TEIXEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 295.612.640-72)** e **MARIA CRISTINA TEIXEIRA DA SILVA (CPF/MF Nº 670.416.630-00)**, nos autos do **Processo nº 5008036-20.2019.8.21.0001**, e foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos dos artigos 639-A, 639-B e 639-C da CNJ/CGJ RS – Provimento Nº 24/2007, que disciplinam a Alienação Particular, assim como o artigo 879, I e 880, CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Silverio Souto, nº 90, Bairro Teresópolis – Porto Alegre/RS, CEP: 91720-430 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial tendo aproximadamente as referidas áreas de 180m² de área construída e 250m² de área total de terreno, anteriormente descrito como um imóvel, situado no Bairro Teresópolis, no quarteirão formado pelas ruas Silvério Souto, César Castro, Clemenciano Barnasque e Av. Teresópolis, a saber: O terreno com as seguintes dimensões e confrontações na frente, ao sudoeste, na extensão de 10,60 metros, com o lado par da Rua Silvério Souto, iniciando-se na distância de 83,06 metros, da Av. Teresópolis; no fundo, na extensão de 10,63 metros, com o imóvel de Israel Rodrigues Barcelos Filho; num dos lados, na extensão de 23,56 metros, com o imóvel de sucessores de José Sirângelo; no outro lado, na extensão de 24,57 metros, com terreno dos proprietários.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	1976524 (área maior)	
Matrícula Imobiliária nº	26.317	Registros de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
AV. 02	26/08/2022	Penhora	Proc. nº 5062721-40.2020.8.21.0001	Município de Porto Alegre

OBS.01: O imóvel encontra-se registrado em área maior perante Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.02: Foi requerido no Evento. 158 a reserva de crédito em favor de La Rosa Advogados Associados (CNPJ/MF Nº 17.319.877/0001-42), no valor de R\$ 12.000,00 (Mar/2023).





OBS.03: O valor base do Leilão corresponderá o valor mínimo para venda a quantia de R\$ 210.700,00, conforme r. Decisão de evento. 289.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 304.880,00 (Ago/2019 – Evento 172).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 30.752,75 (Set/2024), referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

02 – DATAS: A Alienação Particular terá início no dia **22 de novembro de 2024, às 15 horas**, e se encerrará em **17 de dezembro de 2024, às 15 horas**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** ao valor base para o Leilão (**OBS. 03**, artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 30% do valor da proposta e o restante em até 03 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice IGP-M, a ser calculado pela Ferramenta de Cálculo do E. TJRS. Em caso de atraso no pagamento 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. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob nº 418/2021, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).





08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito Banco Banrisul gerada no https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/controlador.php?acao=guias_deposito_judicial&hash=01e648b3c0569c176f68524d6a46a36d, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).





15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CGJ/RS nº 24/2007), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Dolores Alcaraz Caldas, nº 90, 8º Andar, Praia de Belas - CEP 90110-180 – Porto Alegre – RS, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Porto Alegre, 20 de setembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. LUCIANA BELEDELI
JUÍZA DE DIREITO

