



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE ESTEIO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CLEBERTO HOWES DIAS (CPF/MF Nº 473.847.510-04)** e **ROSELI LIMA DIAS DOS SANTOS (CPF/MF Nº 129.809.737-18)**; do credor hipotecário: **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S.A – EMGEA (CNPJ/MF Nº 04.527.335/0001-13)** representada pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; bem como dos terceiros interessados: **MUNICÍPIO DE ESTEIO (CNPJ/MF Nº 88.150.495/0001-86)** e **CESAR AUGUSTO FERREIRA CARDOSO (CPF/MF Nº 433.498.700-15)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Uda Roberta Doederlein Schwartz, da 1ª Vara Cível - Foro de Esteio, 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 Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO MORADA DO ESTEIO (CNPJ/MF Nº 93.850.147/0001-51)** em face de **CLEBERTO HOWES DIAS (CPF/MF Nº 473.847.510-04)** e **ROSELI LIMA DIAS DOS SANTOS (CPF/MF Nº 129.809.737-18)** nos autos do **Processo nº 5000420-96.2012.8.21.0014** (Processo Principal nº 0015485-22.2012.8.21.0014), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos da Lei Ordinária nº 15.593/2021 que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Rio Grande, nº 2.255, Apartamento nº 311, Bloco C, Centro – Esteio/RS, CEP: 93265-001 **Descrição do imóvel:** Apartamento nº 311, localizado no terceiro pavimento do Bloco C, da quadra 03, do Condomínio Morada do Esteio, situado na cidade de Esteio, zona urbana, à Rua Rio Grande, nº 2.255, composto de sala, dois dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, tendo área privativa real de divisão não proporcional de 55,96m², correspondendo-lhe, nas áreas de uso comum de divisão não proporcional a área de 29,19m² e na área de uso comum de divisão proporcional a área real 8,3485m² totalizando uma área real de 93,4985m², e no terreno, uma quota de 51,661841m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001481. O Condomínio Morada do Esteio se acha construído em uma área de terreno de 34.883,08m², destacada da área maior de 66.277,17m².

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		21815		
Matrícula Imobiliária nº		13.040		
Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Esteio/RS				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	08/02/1990	Hipoteca	-	Empresa Gestora De Ativos S.A – EMGEA, representada pela Caixa Econômica Federal
Av. 05	17/06/2016	Penhora	Proc. nº 0007656-87.2012.8.21.0014	Condomínio Morada de Esteio
R. 06	22/09/2016	Penhora	Proc. nº 0007656-87.2012.8.21.0014	Condomínio Morada de Esteio
Av. 07	12/09/2017	Penhora	Proc. nº 0007656-87.2012.8.21.0014	Condomínio Morada de Esteio
Av. 09	05/10/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0015485-22.2012.8.21.0014	Condomínio Morada de Esteio

OBS 01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 04, será extinta.

OBS 02: Foram opostos Embargos de Terceiros (Evento 85 dos autos do Cumprimento de Sentença nº 5000420-96.2012.8.21.0014), pelo Sr. Cesar Augusto Ferreira Cardoso, objetivando a desconstituição da penhora. Os referidos embargos foram rejeitados pelo seu não cabimento, tendo em vista que deveriam ser opostos em ação própria (Decisão Evento 116).

OBS 03: No Evento 78 foi anotada a reserva de crédito em favor do Município de Esteio, no valor de R\$ 1.443,51 (Jul/2022).

OBS 04: No Evento 78 foi anotada penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 47.868,42 (Jul/2022), em favor do Condomínio Morada de Esteio, referente aos autos do Processo nº5000220-89.2012.8.21.0014.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 100.000,00 (Jun/2019– Avaliação Evento 2).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 149.357,15 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IGP-M, a ser calculado pela Ferramenta de Cálculo do E. TJRS.

Débitos Tributários: R\$ 1.653,13 (Ago/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 34.765,70 de Débitos Condominiais e R\$ 3.476,57 de Honorários Advocatícios (Set/2022 - Evento 149, PET1, Página 2). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em 10 de novembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará no dia 13 de novembro de 2023, às 15 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 13 de novembro de 2023, às 15 horas, e se encerrará em 05 de dezembro de 2023, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação. 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 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob o 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).



04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do 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).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco 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 DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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 (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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).

11 - 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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).

15 - 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 CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - 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) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - 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, 19 de setembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. UDA ROBERTA DOEDERLEIN SCHWARTZ
JUÍZA DE DIREITO