



3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL – FORO CENTRAL DE PORTO ALEGRE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **PAULO LAMB GONÇALVES (CPF/MF Nº 008.423.700-72)**, e sua cônjuge, **ANA LUÍSA FERNANDES GONÇALVES (CPF/MF Nº 164.992.470-49)**.

O MM. Juíz de Direito Dr. Gustavo Alberto Gastal Diefenthaler, 3º Juizado Especial Cível - 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 Cobrança em Fase de Cumprimento de Sentença, ajuizado por **RENATA DA SILVA DENZ (CPF/MF Nº 008.619.320-13)**, em face de **PAULO LAMB GONÇALVES (CPF/MF Nº 008.423.700-72)**, nos autos do **Processo nº 5168889-32.2021.8.21.0001** (Numeração anterior nº 9013366-56.2021.8.21.0001), 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 Marques do Pombal, nº 351, Apartamento nº 23, Edifício Guarita – Moinho de Vento, Porto Alegre/RS, CEP 90540-001 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 23 do Edifício Guarita, situado na Rua Marques do Pombal, nº 351, localizado no 2º andar ou 3º pavimento. Tendo 97,085m² de área construída e 54,3585m² de área de condomínio, correspondendo-lhe uma parte ideal equivalente a 8,94% no terreno onde está construído o edifício, bem como um espaço de garagem da garagem coletiva, localizada no pavimento térreo, com a área útil de 18,0205m², que será do seu uso exclusivo e a quem fica vinculado.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº			1443151	
Matrícula Imobiliária nº			5.875	
Registro de imóveis da 1ª Zona – Porto Alegre				
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 14	23/12/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 9013366-56.2021.8.21.0001	Renata da Silva Denz

OBS: Foram opostos nos autos dois Embargos à Execução sendo o primeiro pelo Executado, e o segundo por seu cônjuge Ana Luísa Fernandes Gonçalves, ambos objetivaram a desconstituição da penhora da unidade, sob o argumento de que o imóvel supostamente trata-se de bem família. Os referidos embargos foram julgados improcedentes. Trânsito em Julgado em 28.10.2022.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 584.938,60 (Mar/2022 – Avaliação - Evento 2, TERMO103, Página 1).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 591.867,15 (Abr/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\$ 9.964,22 (Abr/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: R\$ 99.804,51 (Mar/2023 - Evento 2, CALC163, Página 1).



02 - A 1ª praça terá início em **02 de junho de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 05 de junho de 2023, às 16 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 05 de junho de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 27 de junho de 2023, às 16 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.alfa-leiloes.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 895, §§ 1º ao 8º 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 exhibir 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://www.banrisul.com.br/BPB/Link/BPBWIIHW.asp?secao_id=1606&css=bob 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). 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, 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 - 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).

14 - 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 Venda Direta, estabelecendo-se um prazo de 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. 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 (artigo 881 do CPC).

15 - 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, Porto Alegre, RS, CEP 90110-180, 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

16 - 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, 17 de abril de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. GUSTAVO ALBERTO GASTAL DIEFENTHALER
JUIZ DE DIREITO