

Edital de Leilões Judiciais e Intimações

Modalidade Online (Registro nº 26.133)

Imóvel 72,7698 m² em Porto Alegre (RS)

Já Aberto para Lances Prévios até a Data do Apregoamento Virtual

Observações Obrigatórias À Participação:

- * Cadastramento prévio ao Leilão Online é **obrigatório** (até 24 horas antes da data agendada).
- * Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: **www.LeiloeiroPublico.com.br**.
- * O **horário** previsto no Edital é **referencial** para que se faça o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens da **Tela de Lances**.

1 - Da Realização dos Leilões, Datas, Horários e Local:

O Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, 1º Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Zona Sul da Comarca de Porto Alegre, CNPJ: 89.522.064/0001-66, por intermédio do(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito, Osmar de Aguiar Pacheco, Autos do Processo nº: 5004334-26.2021.8.21.4001, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos Judiciais nos termos do Novo Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015), do tipo Maior Lance e Oferta e de forma **Online (via Internet) já aberto para lances prévios e também na data do apregoamento virtual** do(s) bem(ns) penhorado(s) no(s) processo(s) abaixo relacionado(s). Os interessados deverão participar exclusivamente pela Rede Mundial de Computadores, a Internet, em **www.LeiloeiroPublico.com.br**.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ➤ Data do 1º Leilão Público: | 04/11/2026 (4ª feira) |
| ➤ Horário: | 13h45min.* a partir deste horário será o apregoamento virtual. |
| ➤ Do Valor do Bem: | Valor igual ou superior a avaliação do bem + 5,00%. |
| ➤ Data do 2º Leilão Público: | 04/11/2026 (4ª feira) |
| ➤ Horário: | 14h00min.* a partir deste horário será o apregoamento virtual. |
| ➤ Do Valor do Bem: | A quem mais der, desde que não seja preço vil + 5,00% |
| ➤ Tipo: | Exclusivamente Leilão Online (via Internet). |
| ➤ Participar Online: | www.LeiloeiroPublico.com.br |

2 - Das Disposições Gerais:

O interessado que licitar deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais e dispostas no Edital Público. Para participação de forma **Online (via Internet)** deverá o interessado efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro Público, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas para obtenção de **"Login" e "Senha"**. Essas etapas definem a **Habilitação** do Usuário/Licitante propiciando condições de validade de homologação em todos os registros de lances ou ofertas de compras. O Leilão Público está a cargo da Plataforma Online de Vendas Públicas: **www.LeiloeiroPublico.com.br**, devidamente firmados entre as partes e como assistente técnico responsável o Leiloeiro Oficial, **Rodolfo da Rosa Schöntag**, matrícula profissional AARC/RS/477 do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC), por intermédio do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI) e respectiva(s) Junta(s) Comercial(is) Estadual(is), Central Nacional de Atendimento: **0800.304.5004** e **contato@leiloeiropublico.com.br**, na estrita condição de Auxiliar da Justiça.

3 - Das Condições de Participação:

- **Pessoa Física***: Documento de identificação (RG ou CNH) e CPF e Comprovante de Endereço emitido há no máximo 60 (sessenta dias) da data de realização do(s) Leilão(ões). Para Casados(as), então, adicionar a Certidão de Casamento.
- **Pessoa Jurídica**: Cartão de CNPJ; Estatuto/Contrato Social e Alterações (se for o caso) e todos os documentos exigidos do participante "Pessoa Física".

4 - Das Condições da Venda:

O horário previsto no Edital é referencial para que se faça o Apregoamento Virtual de cada Lote/Bem, passando-se um a um e podendo ainda anotar registros de lances e disputas (mesmo após este horário) e até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens e/ou áudios da Tela de Lances. Reforçamos que Plataforma Online de Vendas Públicas e seu Assistente Técnico fazem uso do Apregoamento Virtual do(s) Lote(s)/Bem(ns). A figura humana do Leiloeiro Público é imprescindível à Licitação e baliza todo o processo, do início ao fim. O(s) Lote(s)/Bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul (Comarca e Vara supra anotados) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Online de Vendas Públicas e o seu Assistente Técnico Leiloeiro Público não garantem a regularidade de mecânica, de motor, de elétrica, de eletrônica ou de hidráulica do(s) Lote(s)/Bem(ns) nem mesmo dos seus componentes dispostos nesta(s) Oferta(s) Pública(s). Por isso, deverão verificar as suas condições *"in loco"*, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação do(s) Lote(s)/Bem(ns) adquirido(s). A venda será celebrada em caráter *"Ad Corpus"*, ou seja, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do(s) Lote(s)/Bem(ns) deste(s) Leilão(ões), não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

5 – Dos Débitos Incidentes sobre o(s) Lote(s)/Bem(ns) e Obrigações:

Todos os débitos incidentes que tenham fato gerador **a partir da data da realização da Venda Pública** serão de exclusiva responsabilidade de cada Arrematante/Comprador(a). Quando a operação incidir o Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de competência Estadual, o Comitente/Vendedor fica autorizado a expedir Nota Fiscal e/ou de Venda (de saída, transporte ou outras), destacando que o referido imposto será de responsabilidade e pagamento do(a) Arrematante/Comprador(a).

No caso de **Bens Imóveis**, o(a) Arrematante/Comprador(a) recebe tais bens livres de eventuais Hipotecas, Penhoras e demais constrições judiciais, bem como de Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, assim como taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou contribuições de melhoria, uma vez que tais créditos sub-rogam-se sobre o respectivo Valor da Arrematação, sendo quitados com o produto da venda judicial, nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência.

Débitos Condominiais: Os débitos condominiais vencidos até a data da arrematação judicial possuem natureza propter rem e, nos termos do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil, sub-rogam-se no valor da arrematação, não se transferindo automaticamente ao(à) Arrematante/Comprador(a), salvo disposição judicial expressa constante dos autos.

O(a) Arrematante/Comprador(a) responderá pelas despesas condominiais cujo vencimento ocorrer **após a arrematação**. Recomenda-se, contudo, que o Licitante interessado realize previamente a apuração e levantamento de eventuais débitos junto ao próprio bem (local) ou por intermédio da administradora, para plena ciência das condições do imóvel.

No caso de **Bens Móveis**, o(a) Arrematante/Comprador(a) recebe tais bens livres de eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT cujo fato gerador seja anterior à arrematação, os quais sub-rogam-se no valor obtido na alienação judicial, nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e do artigo 908 do Código de Processo Civil, sujeitando-se, entretanto, aos encargos posteriores à arrematação e a eventuais outros ônus não alcançados pela sub-rogação legal.

Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), bem como Registro(s), ITBI(s), custas, taxas, imissão(ões) na(s) posse(s) e demais providências para consolidação da propriedade serão de responsabilidade do(a) Arrematante/Comprador(a), nos termos do artigo 901, caput e §§ 1º e 2º, e artigo 903 do Código de Processo Civil.

Os valores de avaliação e débitos informados encontram-se atualizados até a data da publicação de abertura da Venda Judicial, podendo sofrer atualização até a efetiva arrematação. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal aplicáveis ao(s) Lote(s)/Bem(ns) desta(s) Venda(s) Pública(s), por força da(s) arrematação(ões).

6 – Dos Tipos de Lances Especiais:

Plataforma Online de Vendas Públicas é estruturada para o recebimento de lance(s) **Online (pela Internet)**. Para confirmar o registro de lance(s), na Tela de Lances, o Interessado/Licitante poderá fazer acessando os botões pré-determinados com seus valores mínimos ou através do campo "Lance Livre" que possibilita digitar qualquer valor superior ao mínimo atual. Destaca-se, ainda, o comando denominado **Lance Automático/Robô**: por essa ferramenta o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos (**Ligar Robô**) e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a(s) disputa(s) do(s) Leilão(ões), sem que o seu valor máximo estipulado seja ultrapassado. Uma vez que outro interessado não cubra o maior lance dado pelo "**Robô**" então este vence a disputa. O "**Lance Automático/Robô**" é um valor estipulado como teto para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet. Estipule o seu teto e clique no botão "**Ligar**".

7 - Da Visitação do(s) Lote(s)/Bem(ns) Leiloado(s):

As fotos do(s) Lote(s)/Bem(ns) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visita prévia à realização do Leilão. Consulte sobre Visitação pelo "Suporte Online" ou através do e-mail contato@leiloeiropublico.com.br.

➤ **PORTO ALEGRE (RS):** Rua Dorival Castilhos Machado, nº 720, Cs. 27, Hípica, Cep: 91755-210.

8 - Do Pagamento do(s) Lote(s)/Bem(ns) Arrematado(s):

O **Valor Garantidor Imediato** exigido é **À Vista, a título de Sinal/Caução/Liquidação**, sobre o valor total do bem arrematado e deverá ser quitado por meio de **Transferência Eletrônica (TED ou PIX)** em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. Grifamos que a Plataforma Online de Vendas Públicas utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante/Comprador.

Parcelamento do Pagamento: Conforme Artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o bem poderá ser adquirido em parcelas. No entanto, o interessado em adquirir o bem penhorado deverá estar atento aos termos do Parágrafo 1º do artigo supra: *"A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis"*, tudo sujeito à *Apreciação e Deferimento Judicial.

- Das Formas de Pagamentos do Arremate com o Poder Judiciário:

- ✓ **À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil);
- ✓ **Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado o Arrematante/Comprador, no ato do leilão, deverá efetuar pagamento do **Sinal/Entrada (Mínima ou Mais) de 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o Valor da Arrematação**, mediante Guia De Depósito Judicial e o valor das parcelas do Saldo Remanescente em **até 30 parcelas (Máximo ou Menos)** atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, pelo INPC/IBGE, devendo o montante ser quitado mediante Guia de Depósito Judicial vinculada aos Autos.
 - A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste Edital, será garantida por Hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado, quando tratar-se de bens móveis, garantido por caução idônea (Art. 895 do Código de Processo Civil).
 - No caso de atraso, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

9 - Do Julgamento e Preferência entre Propostas:

O lance vencedor será o de **Maior Valor**, independentemente da forma de pagamento (se à vista ou parcelado), sendo que, em caso de empate, terá preferência o lance à vista ou que proponha o **menor número de parcelas**. Caso, ainda assim, coincida o número de parcelas, terá preferência o lance que oferecer **maior valor a título de entrada**, salvo determinação judicial em sentido diverso.

10 – Da Taxa Pública da Venda Judicial do Leiloeiro Oficial em 5,00%:

O Arrematante/Comprador pagará, no ato do arremate, mais o **Valor** correspondente a **5,00% (cinco por cento) sobre o valor total do arremate a título de Taxa de Comissão da(s) Venda(s) Pública(s)**. Esse valor é excedente ao valor do arremate ofertado do item anterior e compõe o **Valor Garantidor Imediato**.

11 – Das Advertências Gerais:

- a) Ficam intimadas as partes, os executados e seus cônjuges, se casados forem, o credor com garantia real/hipotecária ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários ou o senhorio direto havendo, pelo presente Edital De Leilões Judiciais E Intimações para todos os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados pelo Oficial de Justiça (Artigo 889 do Código de Processo Civil);
- b) Se o Arrematante/Comprador não honrar com o pagamento no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897 do Código de Processo Civil), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor e responderá pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro.
- c) Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante/Comprador e pelo Leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (Art. 903 do Código de Processo Civil).
- d) **Se o executado for revel e não tiver advogado constituído**, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, **a intimação considerar-se-á feita por meio do Próprio Edital De Leilão** (parágrafo único, Art. 889 do Código de Processo Civil).

12 – Da(s) Transferência(s) do(s) Lote(s)/Bem(ns):

A(s) transferência(s) do(s) Lote(s)/Bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser efetuada(s) dentro do prazo legal, sendo as despesas do Arrematante/Comprador. A(s) transferência(s) de propriedade(s) será(ão) feita(s), única e exclusivamente, para a(s) pessoa(s) do(s) Arrematante(s)/Comprador(es).

13 - Das Disposições Finais:

A Plataforma Online de Vendas Públicas pelo qual se está realizando a(s) Oferta(s) Pública(s) e o seu e Assistente Técnico Leiloeiro Oficial são meros mandatários do Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul (Comarca e Vara supra anotadas), não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens ora em Leilão, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados é passado o presente Edital que será publicado na forma da lei e afixado no lugar de costume na sede deste Juízo. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central Nacional de Atendimento: 0800.304.5004 e contato@leiloeiropublico.com.br**. O referido neste Edital de Leilões Judiciais e Intimações é verdade, do que dou fé pública. Documento eletrônico assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 11.419/2006 e da MP nº 2.200-2/2001, em 29 de outubro de 2026.

Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul
1º Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Zona Sul da Comarca de Porto Alegre
Osmar de Aguiar Pacheco
Juiz(a) de Direito

Rodolfo da Rosa Schöntag

Plataforma Online de Vendas Públicas

www.LeiloeiroPublico.com.br

Rodolfo da Rosa Schöntag

Leiloeiro Público Oficial

Fé Pública por Lei Federal

Matrícula AARC/RS/477

Certificação Digital ICP-Brasil

Anexo
Relação de Bens e Lotes

Lote	Descrição do Bem	Lance Mínimo
1	PORTO ALEGRE (RS): IMÓVEL 72,7698 m² Matrícula 199.881 (3ª ORI – Porto Alegre (RS)): Unidade Habitacional 27, a ser construída, do Condomínio Residencial Dorival 720, localizada no primeiro pavimento, a esquerda, a décima quarta unidade contada da frente para os fundos de quem da Rua Dorival Castilhos Machado olhar o condomínio, com acesso pelo térreo, com área real privativa de 49,95 m², área real de uso comum de divisão proporcional de 22,8198 m² e área real total de 72,7698 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0178571 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. A esta unidade corresponderá um terreno de uso exclusivo, assim descrito: com área superficial de 61,55 m², medindo ao sudoeste na extensão de 5,37 m, limitando com a área condominial, ao nordeste, na extensão de 5,43 m, limita com imóvel de quem de direito, ao noroeste na extensão de 11,40 m, limitando com a unidade privativa 25 do condomínio e, ao sudeste, na extensão de 11,40 m e limita com o Loteamento Florenza, Paz parte integrante do terreno desta unidade, um pátio privativo de uso exclusivo, situado nos fundos da unidade, com área superficial de 10,71 m². O terreno sobre o qual será construído o condomínio assim se descreve: O imóvel situado no bairro Belém Novo, sem quarteirão delineado, a saber: o terreno nº 51, com área superficial de 2.981,28 m², medindo 37,00 m de frente ao Noroeste, lado ímpar, a rua Dorival Castilhos Machado, por uma lado, no sentido do eixo da rua, na extensão de 80,664 m, com imóvel de propriedade de ODP Participações Ltda-EPP, e, pelo outro lado, ao sudoeste, na extensão de 80,489 m com imóvel de propriedade de ODP Participações Ltda-EPP, nos fundos ao Sudeste, na extensão de 37,00 m, divide com o Loteamento Florenza, salientando que o referido terreno fica distanciado 716,30 m do alinhamento da Estrada Juca Batista. Ônus em Matrícula Imobiliária: Av.7/199.881 em 28/07/2021: Conclusão de Construção. A unidade autônoma objeto da matrícula foi totalmente construída e submetida ao Regime de Condomínio e fica na Rua Dorival Castilho Machado, nº 720, em conformidade com a Carta de Habitação. Av.9/199.881 em 28/07/2021: Foi registrada a Convenção de Condomínio do "CONDOMÍNIO	1º Leilão em 04/11/2026 13h45min. R\$ 210.000,00 2º Leilão em 04/11/2026 14h00min. R\$ 105.000,00 Vide termos do Edital*



RESIDENCIAL DORIVAL 720". **Av.12/199.881 em 03/12/2025:** ÔNUS-PENHORA: Conforme o termo de penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, expedido pela 1ª Vara Cível do Foro Regional da Restinga, desta Capital, sob nº de processo nº 5004334-26.2022.8.21.0018/RS. DEVEDOR(ES) (executado(s)): JESSICA SILVA FERNANDES. CREDOR(ES) (exequente(s)): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DORIVAL.

Da Atualização da Avaliação do Bem: O cálculo fora efetivado no site da Corregedoria-Geral da Justiça TJRS em 28/09/2026 às 12h28min.

Endereço de Visitação: PORTO ALEGRE (RS): Rua Dorival Castilhos Machado, nº 720, Cs. 27, Hípica, Cep: 91755-210.

Processo: 5004334-26.2021.8.21.4001

1º Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional da Zona Sul da Comarca de Porto Alegre (RS)

Exequente: Condomínio Residencial Dorival

Executado(a): Jessica Silva Fernandes

Intimado(a): Caixa Econômica Federal – CEF

Condições Gerais: a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação. e) O pagamento será sempre a modalidade à vista. No entanto, o CPC (Código de Processo Civil) prevê parcelamento com garantia do próprio imóvel ou mediante caução idônea para móveis: 25,00% de Entrada (Mínima ou Mais) + até 30 parcelas (Máximo ou Menos) pelo INPC/IBGE ao mês**, tudo para Apreciação e Deferimento Judicial.

