



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

01ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ESTEIO/RS

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 **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)** e do terceiro interessado **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS S/A – EMGEA S/A (CNPJ/MF Nº 04.527.335/0001-13)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Sônia Fátima Battistela, da 01ª Vara Cível da Comarca de Esteio/RS –, Tribunal de Justiça do Estado de 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 2255, 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, 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 Comarca de Esteio/RS

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	08/02/1990	Hipoteca	-	Caixa Econômica Federal
Av. 05	17/06/2016	Notícia de 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	Notícia de 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 à R.04 será extinta.



Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 100.000,00 (Jun/2019 – Avaliação às fls. 214).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 160.555,10 (Jun/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 1.434,50, sendo que R\$ 1.139,63 referente a débitos tributários inscritos em dívida ativa dos exercícios de 2018/2021 e R\$ 294,87 referente a débitos tributários do exercício de 2020. Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Condominial: R\$ 37.293,27 (Jun/2022), sendo R\$ 28.845,05 de débitos condominiais e R\$ 8.448,22 de honorários advocatícios.

02 - A 1ª praça terá início em **25 de julho de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de julho de 2022, às 16 horas e 30 minutos**. 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 28 de julho de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de agosto de 2022, às 16 horas e 30 minutos**. 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 pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial Rio Grande do Sul sob o nº 418/2021. 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://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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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 lanços 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.

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 Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião,



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Porto Alegre, 21 de junho de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. SÔNIA FÁTIMA BATTISTELA
JUÍZA DE DIREITO