



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 600, 4º andar - Ala Oeste - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90010-395 -
Fone: (51)98924-8916 - www.jfrs.jus.br - Email: rspoa16@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5000526-27.2011.4.04.7119/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FRANCISCO DE ASSIS GAZZANEO (ESPÓLIO)

EXECUTADO: BEATRIZ GAZZANEO (INVENTARIANTE)

EDITAL Nº 710014876078

DESPACHO/DECISÃO - EDITAL DE LEILÃO

PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO:

Trata-se de execução fiscal apta à realização de leilão do(s) bem(ns) penhorado(s), conforme diligências realizadas pela Secretaria desta Vara.

Não houve interesse da parte exequente na adjudicação dos bens penhorados (art. 881 da Lei 13.105/2015), tampouco pedido da parte exequente para alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor (art. 880, caput, da Lei 13.105/2015).

Assim, com base no art. 730 da Lei 13.105/2015 e Resolução nº 236 de 13/07/2016 - CNJ, determino a realização de leilão público para alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) (evento 23, AUTO4), assim descrito(s) resumidamente:

01 (um) imóvel, matriculado sob nº 5232 do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul-RS, correspondendo ao valor de R\$ 304.127,32 (trezentos e quatro mil cento e vinte e sete reais e trinta e dois centavos), em 04/2021, conforme atualização do montante da reavaliação de R\$ 280.000,00, em 09/05/2019 (evento 350, AUTO3), pelo IPCA-E, assim descrito resumidamente:



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

MATRÍCULA 5232		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
Cachoeira do Sul, 04 de Novembro de 1977		FLS. 01	MATRÍCULA 5232
MATRÍCULA: A casa de alvenaria, sita à rua Saldanha Marinho, 667, nesta cidade, constituída de dois (2) quartos, hall, banheiro, W.C. com chuveiro, varanda, alpendre de serviço, tanque, cozinha e todas as suas instalações e benfeitorias, e o respectivo terreno, medindo 6,70m. de frente, ao leste, à referida rua, e 4,4m. de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, entestando nos fundos, ao oeste, na mesma extensão da frente, com imóvel de Elcy Rodrigues Stefani, dividindo-se, por um lado, ao norte, com dito de Maria Amalia Bastos e João Araújo Bastos, sendo em parte por um muro que é de meação, e, por outro lado, ao sul, com prédio de Paulo Bastos da Silva, e Aderbal Bastos da Silva, ficando localizado no quarteirão formado pelas ruas Saldanha Marinho, General Osório, Pinheiro Machado e Ramiro Bar-			

Ônus: R-16-5232 - hipoteca censual de 1º grau e sem concorrência de terceiros em favor de Sicredi - Ag. Cachoeira do Sul/RS, a qual se encontra liquidada, conforme Ofício anexado no evento 432, OFIC1. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

01 (um) imóvel, matriculado sob nº 16.838 do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul-RS, correspondendo ao valor de R\$ 249.818,87 (duzentos e quarenta e nove mil oitocentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos), em 04/2021, conforme atualização do montante da reavaliação de R\$ 230.000,00, em 09/05/2019 (evento 350, AUTO3), pelo IPCA-E, assim descrito resumidamente:



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

MATRÍCULA 16.838		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS.	MATRÍCULA
		COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL		1	16.838
		LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL			
		Cachoeira do Sul, 16 de março de 1983			
<p>IMÓVEL: Um prédio de material, sito nesta cidade, na rua Saldanha Marinho, sob nº675, com uma porta e três janelas na parte da frente com um portão ao lado e o respectivo terreno, que mede onze metros e vinte centímetros (11,20m) de frente para a rua Saldanha Marinho, na divisa leste; por quarenta e dois metros e trinta centímetros (42,30m) de frente a fundos, na divisa norte; tendo quarenta e três metros e quarenta centímetros (43,40m) de frente a fundos, na divisa sul; com uma largura de doze metros e quarenta centímetros (12,40m) nos fundos, razão pela qual se torna irregular, confrontando-se: pela frente, a leste, com a rua Saldanha Marinho; a oeste, com Reginaldo Jadques Ouriques; ao norte, com Jurema Carpes; e, ao sul, com Francisco de Assis Gazzaneo, no quarteirão formado pelas ruas Saldanha Marinho, Ramiro Barcelos, Gal. Osório e Pinheiro Machado, distante dezoito metros e cinquenta centímetros (18,50m) da esquina da rua Ramiro Barcelos. Matrícula feita em virtude do mandado judicial expedido em 17 de fevereiro de 1983, que fica arquivado neste Cartório. O Escrevente: <i>[Assinatura]</i> O Oficial: <i>[Assinatura]</i></p>					

AV-2-16838: Atendendo ao que me foi requerido, comprovado com Certidão da Prefeitura Municipal, declaro que o proprietário, Francisco de Assis Gazzaneo, demoliu o prédio de alvenaria, sob nº675, cons -

Ônus: Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

Observação: Constan débitos de IPTU a vencer no valor de R\$ 1.225,52 (um mil duzentos e vinte e cinco reais e cinquenta e dois centavos), até 23/02/2022 (evento 447, PET1, pg.2). O cadastro de IPTU vinculado à matrícula nº 16.838 (cadastro 1007300000) havia sido unificado com cadastro vinculado à matrícula nº 5232 (cadastro 10073100000), através de processo datado de 2006 (evento 364, PET1). Conforme informações prestadas pela Prefeitura de Cachoeira do Sul evento 447, PET1, pg. 2 e 3, o cadastro referente ao imóvel de matrícula nº 16.838 (nº 675) está sendo reativado, motivo pelo qual, a partir de 2023, incidirá o IPTU referente a cada matrícula individualizada.

Observação: o lance mínimo no leilão destes imóveis em quaisquer das datas será de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

Observação: o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m) e sem garantia.

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

O leilão ocorrerá nos seguintes termos:

PRIMEIRO LEILÃO (CPC, art. 886, IV): dia **24 DE MAIO DE 2022, com encerramento às 14 horas**. Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital, considerado preço vil para os fins do CPC, art. 891. Não sendo verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

SEGUNDO LEILÃO (CPC, art. 886, V): dia **31 DE MAIO DE 2022, com encerramento às 14 horas**. Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital, considerado preço vil para os fins do CPC, art. 891.

OBSERVAÇÃO: Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, bem como no repasse, sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do pregão, e horário de encerramento do repasse, será prorrogado em 3 (três) minutos a cada lance novo, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (CNJ, Resolução nº 236/2016, art. 21). Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance, durante o pregão previsto para até às 14 horas, serão apregoados, novamente, em "repasse", por um período adicional de uma 1 hora, após 15 (quinze) minutos do término do pregão de todos os lotes. Durante a hora adicional em questão, de "repasse", observar-se-ão, para realização de lances, etc, as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.

LOCAL (CPC, art. 886, IV): O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, via site <http://www.flaviogarcia.lel.br>.

DESIGNAÇÃO DO LEILOEIRO:

Com base no art. 883 da Lei 13.105/2015, nomeio para o encargo o Leiloeiro Flávio Bittencourt Garcia, matriculado na Junta Comercial/RS sob nº 093, fones (51) 3211-4449 e/ou (51) 99983-1620, e-mail: flaviobgarcia@terra.com.br.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

O Leiloeiro restará compromissado quando da sua intimação desde despacho, servindo como ALVARÁ.

DILIGÊNCIAS INICIAIS A SEREM REALIZADAS
PELO LEILOEIRO:

Ao Leiloeiro caberá providenciar certidão atualizada da matrícula do imóvel que será submetido ao leilão, bem como extrato dos eventuais débitos vencidos e/ou vincendos garantidos pelo bem e outros subsídios para fins de bem cumprir seu encargo.

Deverá o Leiloeiro verificar a localização e estado dos bens penhorados, para fins do leilão, facultada a remoção, às suas expensas, para fins da realização do leilão. Contudo, constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá ao Leiloeiro informar nos autos, abstendo-se de efetuar a remoção. Da informação, dê-se vista à credora para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e prosseguimento dos atos constritivos.

Como parte do seu *munus*, caberá ao Leiloeiro divulgar a realização do leilão nos meios típicos dos mercados dos respectivos bens (tais como: *outdoors*, jornais, classificados, internet, sítios de ofertas, correio eletrônico, redes sociais etc), informando o sítio da internet e o que mais for necessário para o leilão eletrônico.

Para a realização do ato, fixo as condições aplicáveis, com base no § 1º do art. 880 da Lei 13.105/2015.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO:

Esta decisão servirá como EDITAL DE LEILÃO a ser publicado, no prazo do § 1º do art. 22 da Lei nº 6.830/80, na rede mundial de computadores, no sítio do TRF/4ª Região.

O executado será intimado do leilão, assim como o coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre o bem (credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula e demais interessados), recebendo cópia desta decisão-edital. No caso de penhora de bem ofertado por terceiro, deverá este ser intimado para remir o bem no prazo de 15 dias (art. 19, I, da Lei nº 6.830/80).

As intimações serão feitas por meios dos advogados constituídos nos autos diretamente no sistema de processo eletrônico. Os intimandos que não tiverem procurador serão cientificados do leilão por mandado judicial ou carta com aviso de



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

recebimento, preferencialmente pela expedição de mandado, em razão do cumprimento virtual previsto no Provimento nº 86/2019, da Corregedoria-Regional do TRF da 4ª Região e na Portaria 1.751/2019, da Direção do Foro da Seção Judiciária do Rio Grande do Sul.

Caso frustrados esses meios, o executado será tido por intimado pela publicação deste Edital na imprensa oficial (art. 889, parágrafo único, da Lei 13.105/2015).

Sinalo ainda que, por se tratar de bem indivisível, nos termos do art. 843 do CPC, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, e que terá aquele preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. Observe-se ainda que não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação, conforme preceitua o §2º do referido dispositivo.

Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) ou ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas (hipotecas, penhoras, arrolamento etc), cujo levantamento será providenciado por este Juízo.

No caso de bem alienado fiduciariamente, o crédito da instituição financeira será saldado com o produto do lance vencedor, expedindo-se alvará daquele valor ao credor fiduciário.

Os débitos de condomínio, da mesma forma, serão suportados pelo produto da arrematação.

Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou parcelamento, responderá o executado pelas despesas da Leiloeira, que arbitro em 2% (dois por cento) do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor (cópia desta decisão poderá servir de título para a cobrança/protesto, instruída com os documentos pertinentes, sem prejuízo das medidas nesta própria execução), não podendo o valor resultante exceder R\$ 10.000,00 (dez mil reais), definido como o teto máximo do ressarcimento devido. De outro lado, não haverá ressarcimento à Leiloeira nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da parte credora.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo a Leiloeira observar as restrições dos incisos do art. 890 da Lei 13.105/2015.

Será vencedor o maior lance.

Os *lances on-line* serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato de sua emissão pelo participante, assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de fatores alheios ao controle do provedor, a Leiloeira e o Judiciário não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote/batida do martelo.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS:

O lance mínimo no leilão dos imóveis, em quaisquer das datas, será de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015).

Arbitro a comissão do Leiloeiro em 6% (seis por cento) do valor do lance.

Para a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante comprovar o pagamento do ITBI, bem como as respectivas custas.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados/averbados na matrícula do imóvel, tais como penhoras, averbações premonitórias, notícias de penhora, indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca etc.

Tratando-se de penhora de fração ideal ou de bem sujeito a meação ou copropriedade, o leilão atingirá a integralidade do bem, sendo reservado do produto do lance o valor correspondente à respectiva cota.

REGRAS DO PARCELAMENTO DO LANCE QUANTO A IMÓVEIS:

O pagamento poderá ser à vista, mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, por depósito ou transferência bancária em dois dias úteis, e depósito do restante em até cinco dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da credora (art. 897 da Lei 13.105/2015).



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

A forma parcelada é admitida em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada uma, com entrada de 25% (vinte e cinco por cento), a ser comprovada em dois dias úteis, e a primeira das demais parcelas em 30 (trinta) dias após o respectivo leilão, corrigidas pela Taxa SELIC, a serem depositadas mediante guia própria e de forma vinculada à execução. A arrematação será subordinada à cláusula resolutiva expressa, constando da carta, de forma que será resolvida no caso de inadimplemento de qualquer das parcelas, restabelecendo-se a propriedade do executado ou terceiro garantidor, com a penhora e/ou ordem de indisponibilidade, para continuidade da execução. Será perdido em favor da credora o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total do lance, como indenização pelo retardamento da execução em virtude do inadimplemento. A conversão dos valores do lance parcelado em pagamento do credor será efetuada apenas mediante a quitação total, quando o Juízo solicitará ao Registro de Imóveis o cancelamento da cláusula resolutiva.

Existindo **reserva de quota-parte de cônjuge ou coproprietário não executado sobre o bem**, o arrematante deverá depositar, **à vista, o montante equivalente à quota-parte, calculada sobre o valor da avaliação**; o parcelamento do saldo que sobejar obedecerá às demais regras estabelecidas neste tópico.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE BENS MÓVEIS:

No primeiro leilão e no segundo leilão não poderá ser aceito lance inferior aos seguintes limites mínimos, que fixo com base no art. 891 da Lei 13.105/2015:

- a) Veículos automotores em geral: mínimo de 50% (cinquenta por cento) da avaliação;
- b) Para quaisquer outros bens móveis: mínimo de 40% (quarenta por cento) da avaliação.

Arbitro a comissão do Leiloeiro em 10% (dez por cento) do valor do lance.

O pagamento será à vista, mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, via depósito judicial no prazo de até 48 horas, e o depósito do restante em até três dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da credora (art. 897 da Lei 13.105/2015), como indenização pelo retardamento do leilão, que deverá ser refeito, podendo, se for o caso, ser apreçado em venda direta. Caberá à Leiloeira controlar a integralização do pagamento.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
16ª Vara Federal de Porto Alegre

O arrematante receberá, em se tratando de veículos, tais bens livres de penhoras, multas, taxas de licenciamento e IPVA, atrasados.

VENDA DIRETA:

Restando negativa a hasta, fica desde já autorizada a venda direta dos bens penhorados a qualquer interessado, somente pela internet, no site indicado pelo(a) Leiloeiro(a), observando-se as seguintes condições específicas:

- a) período ininterrupto de disponibilidade para lance pelo prazo de 60 (sessenta) dias, o qual se encerra dia 30/07/2022;
- b) o valor da maior oferta deve ser apurado em até 24 (vinte e quatro) horas após o término do prazo estipulado no item "a";
- c) a venda de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, desde que respeitadas as regras específicas antes fixadas para tanto;
- d) o pagamento das parcelas deverá ser feito mediante depósito judicial, em conta vinculada a este processo e aberta quando do primeiro recolhimento;
- e) ao final do prazo do item "a", caso o maior lance seja inferior ao mínimo estabelecido neste edital, a homologação será encaminhada para decisão judicial específica, em que se analisará a ocorrência ou não de preço vil.

Intimem-se, inclusive o Leiloeiro, oportunizando-se-lhe vista dos autos.

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **TIAGO SCHERER, Juiz Federal Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **710014876078v17** e do código CRC **3fe74f69**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): TIAGO SCHERER
Data e Hora: 8/3/2022, às 19:5:35