



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

Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 600 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90010-395 - Fone: (51)3214-9445 -  
www.jfrs.jus.br - Email: rspoa16@jfrs.jus.br

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5000526-27.2011.4.04.7119/RS**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** BEATRIZ GAZZANEO (INVENTARIANTE)

**EXECUTADO:** FRANCISCO DE ASSIS GAZZANEO (ESPÓLIO)

**EDITAL Nº 710011119837**

**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, reavaliado em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), em 09/05/2019, abaixo descrito:**



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

MATRÍCULA 5232		<b>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS</b>	
		COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL	
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
		Cachoeira do Sul, 04 de Novembro	de 1977
		FLS.	MATRÍCULA
		01	5232
<b>MATRÍCULA:</b> 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 44m. 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 Barcelos.			

**Ônus:** Constatam débitos de IPTU vencidos no valor de R\$ 1.094,76 (um mil noventa e quatro reais e setenta e seis centavos), até 02/03/2020, hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros em favor de Sicredi - Ag. Cachoeira do Sul/RS (R-16-5232). Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

**01 (um) imóvel, matriculado sob nº 16.838 do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul-RS, reavaliado em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), em 09/05/2019, abaixo descrito:**



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 COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
			1	16.838
Cachoeira do Sul, 16 de março de 1983				
<p><b>IMÓVEL:</b> 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>				
-----R\$1593,00				

Observação 1: conforme AV-2-16838, o prédio de alvenaria sob o nº 675 foi demolido.

Observação 2: o cadastro IPTU vinculado à matrícula nº 16.838 (cadastro 1007300000) foi unificado com cadastro vinculado à matrícula nº 5232 (cadastro 10073100000), através de processo datado de 2006, sendo ônus do arrematante a regularização.

**Ônus:** Eventuais constantes na matrícula imobiliária

Observação 3: os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram e sem garantia.

Observação 4: **O lance mínimo no leilão destes imóveis em quaisquer das datas será de 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação.**

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

O leilão ocorrerá **EXCLUSIVAMENTE** por meio eletrônico no site **www.flaviogarcia.leil.br**, no dia **15 de outubro de 2020**, às **10 horas**, em **primeiro leilão**, e, caso não haja licitante pelo valor de avaliação, às **14 horas**, em **segundo leilão**, pela melhor oferta. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento da divulgação do lote no site do leiloeiro, que se dará, no mínimo, 5 (cinco) dias antes do certame.



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

Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir das 09:57 horas (**primeiro leilão**) e 13:57 horas (**segundo leilão**), serão acrescidos 03 minutos para o término (Art. 21 da Resolução 236 de 13/07/2016 CNJ).

**DESIGNAÇÃO DO LEILOEIRO:**

Em substituição ao leiloeiro Ivan Leoci Bartmann, e 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**.

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, abstenendo-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 por meio do seu advogado. Caso o executado não tenha procurador constituído nos autos, será intimado por carta com aviso de recebimento destinada ao endereço constante do processo ou do sistema informatizado da Justiça Federal (SMWEB), ou por Oficial de Justiça (art. 889, I da Lei 13.105/2015). 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).

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).



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

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) também deverão ser intimados do leilão por meio de carta com aviso de recebimento dirigida ao endereço disponível no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça Federal (SMWEB), instruída com cópia desta decisão-edital. Caso frustrada a intimação postal, deverão ser intimados por Oficial de Justiça ou Carta Precatória.

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 do Leiloeiro, 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 ao Leiloeiro nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da credora.

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

Será vencedor o maior lance.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS:

**O lance mínimo no leilão destes 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.



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

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).

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:**

Em 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



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

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.

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 úteis;

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 **710011119837v13** e do código CRC **98c93ca1**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): TIAGO SCHERER

Data e Hora: 19/8/2020, às 14:17:28