



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Rua XV de Novembro, 653, 7º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284.6915 - www.jfrs.jus.br -
Email: rspel01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5010699-87.2018.4.04.7112/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ADNAN ABED ZARRUQ

ADVOGADO(A): MARCOS ANTONIO LUCAS RODRIGUES (OAB RS093918)

PERITO: FLAVIO BITTENCOURT GARCIA

EDITAL Nº 710019070628

EDITAL DE INTIMAÇÃO E REALIZAÇÃO DE LEILÃO

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR CLÁUDIO GONSALES VALERIO, JUIZ FEDERAL DA 1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que serão levados a leilão, nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da **Execução Fiscal nº 50106998720184047112** que o(a) **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** move contra **ADNAN ABED ZARRUQ**, perante este Juízo, conforme auto de avaliação do evento 48, DOC1, sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação, tendo em vista a ausência de manifestação da exequente no ponto, bem como a reserva da meação, abaixo referida.

Saliento, que será levada a leilão a totalidade do imóvel de matrícula nº 65.426 do Registro de Imóveis de Torres/RS, sendo que será reservado, em caso de arrematação, o valor correspondente à meação do cônjuge do executado, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, em observância ao artigo 843 do CPC.

Art. 843. 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.

§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

§ 2º 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.

Outrossim, tenho que a arrematação, no segundo leilão, **não poderá ser feita por valor inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação**, em face da reserva da meação.

Datas do leilão:



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

1º leilão - 04 de abril de 2024, às 14 horas, com horário para encerramento às 14:00 horas;

2º leilão - 24 de abril de 2024, às 14 horas, com horário para encerramento às 14:00 horas.

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

Art. 21. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Parágrafo único. No caso de alienação presencial ou simultânea (presencial e eletrônica), o tempo previsto no caput deste artigo será de 15 (quinze) segundos.

Leiloeiro: FLÁVIO BITTENCOURT GARCIA.

Local do Leilão: os leilões serão efetivados, exclusivamente pelo meio eletrônico, através da internet, no site www.flaviogarcia.lel.br.

Da realização do leilão:

O Leilão será realizado **exclusivamente pelo meio eletrônico**, conforme art. 879 e 882 do CPC. Para participar do leilão na forma *on-line*, quem pretende arrematar os bens deverá efetuar o cadastro pela internet no site www.flaviogarcia.lel.br. As informações necessárias para a participação dos licitantes na hasta pública, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do telefone: (51) 99983-1620, no site www.flaviogarcia.lel.br, e pelo e-mail: flaviogarcia@terra.com.br, e, ainda, no endereço Rua José do Patrocínio, 541, 2º andar, Cidade Baixa, CEP 90050-003, Porto Alegre/RS.

Descrição do(s) Bem(ns):

- 01 (um) imóvel de matrícula nº 65.426 do Registro de Imóveis de Torres/RS.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 Comarca de Torres
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ESPECIAL DE TORRES
 Rene Pacheco De Rose - Registrador

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES		FLS.	MATRÍCULA
65.426	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1	65.426
TORRES, 01	de fevereiro	de 2008.	

IMÓVEL – Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado no **Condomínio Horizontal OCEAN SIDE**, localizado em **Itapeva**, neste município, constituído pela **Unidade Autônoma número D34, da quadra "D"**, com a área real privativa de **480,00m²**, área de uso comum de **457,22m²**, perfazendo a área real global de **937,22m²**, correspondendo a fração ideal equivalente de **0,002765**, no terreno e nas coisas de fim proveíto do condomínio; dentro do quarteirão formado pelo Acesso A, Acesso B, Acesso H, Acesso F e Acesso C, lado ímpar do Acesso C, esquina do acesso C com Acesso F, fazendo frente ao sudoeste para o Acesso C, na extensão de dezesseis metros e setenta e nove decímetros(16m79); fundos ao nordeste com a AC.4, na extensão de quinze metros e vinte e um decímetros(15m21); por um lado a noroeste com a unidade autônoma D35, na extensão de trinta metros(30m00); por outro lado a sudeste com o Acesso F, na extensão de trinta metros(30m00).

Av-3-65426 – Torres, em 28.09.2010 – **CONVENÇÃO** – Certifico que, foi registrada a Convenção do Condomínio **Horizontal Ocean Side**, localizado em **Itapeva**, neste município, no Livro Auxiliar 03, sob número **6.416**, folhas 01, em 28.09.2010.- O referido é verdade e dou fé.-
 SELO DIGITAL DO ATO: 0675.03.1000022.00881 – R\$ 0,40
 SELO DIGITAL DO PROCESSAMENTO: 0676.01.1000024.08052 – R\$ 0,20
 DATA DO PROTOCOLO: 02.09.2010
 PROTOCOLO: 119.833.- Oficial *[Assinatura]* Emol.R\$ 19,80

R-4-65426 – Torres, em 27.12.2012 – **COMPRA E VENDA** – Transmittente: Itapeva Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob número 07.794.345/0001-03, antes qualificada.- Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Quinto Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre-RS, aos 22.11.2012, sob número 144311-046.- Valor: R\$.105.000,00.- Avaliado por R\$.147.718,00, em data de 09.08.2012.-
 ADQUIRENTE: **ADNAN ABED ZARRUQ**, brasileiro, empresário, CPF.394.946.590-15, casado pelo regime da comunhão parcial do bens, na vigência da Lei número 6.515/77 com **MARIA MADALENA GENTIL ZARRUQ**, brasileira, empresária, CPF. 696.282.620-60, residentes e domiciliados na cidade de Canoas RS.-
 OBS: Apresentadas Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – Ministério da Fazenda e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal, ao Tabelionato de Notas, conforme declaração constante na referida Escritura.-
 SELO DIGITAL DO ATO: 0675.07.1200023.00052 – R\$ 8,10
 SELO DIGITAL DO PROCESSAMENTO: 0675.01.1200025.13161 – R\$ 0,30
 DATA DO PROTOCOLO: 04.12.2012
 PROTOCOLO: 131.835.- Oficial *[Assinatura]* Emol.R\$ 690,00

Observação do oficial de justiça (ao tempo da avaliação do bem):

Certifico que, em 01/09/2021, me dirigi ao Condomínio Horizontal Ocean Side Club, sito na Estrada dos Cunhas, 1777, Itapeva, Torres / RS, sendo atendido, pelo segurança do Condomínio (Srº Daniel), o qual verificou a correta localização do terreno e gentilmente me acompanhou até o local, sendo aí, procedi a verificação “in loco” do imóvel matriculado sob nº 65.426 do C.R.I. de Torres / RS, constatando que se trata de um lote terreno, sem benfeitorias, identificado como D34, localizado na esquina da rua Fisher Island St. com a rua Boca Raton St. com área de 480m2.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

01 (um) terreno urbano, sem benfeitorias, situado no Condomínio Horizontal OCEAN SIDE, localizado em Itapeva, neste Município, constituído pela Unidade Autônoma número D34, da Quadra "D", com área real privativa de 480,00m², área de uso comum de 457,22m², perfazendo a área real global de 937,22m², correspondendo a fração ideal equivalente de 0,002765, no terreno e nas coisas de fim proveitoso do condomínio; dentro do quarteirão formado pelo Acesso A, Acesso B, Acesso H, Acesso F e Acesso C, lado ímpar do Acesso C, esquina do Acesso C com o Acesso F, fazendo frente ao sudoeste para o Acesso C, na extensão de dezesseis metros e setenta e nove decímetros (16m79); fundos ao nordeste com a AC.4, na extensão de quinze metros e vinte e um decímetros (15m21); por um lado a noroeste com a unidade autônoma D35, na extensão de trinta metros (30m00); por outro lado a sudeste com o Acesso F, na extensão de trinta metros (30m00). Bem imóvel registrado sob Matrícula nº 65.426 do C.R.I. de Torres / RS.

Avalia-se o bem imóvel, acima descrito, R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil) reais.

OBS 1: O referido terreno está individualizado por uma placa como unidade autônoma sob número D34, e, encontra-se localizado na esquina das ruas Fisher Island St. E Boca Raton St.

Avaliação: avaliado em R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), no dia 13/09/2021.

Localização do(s) bem(ns): em Torres/RS.

Nome do depositário: Sr. Adnan Abed Zarruq.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam penhoras e restrições na matrícula do imóvel penhorado, datada de 11/09/2023 e juntada no evento 96, DOC2.

Valor da dívida: R\$ 77.377,03 (setenta e sete mil, trezentos e setenta e sete reais e três centavos), até 08/2023.

Ônus do arrematante:

a) O arrematante deverá pagar ao leiloeiro a comissão no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, bem como custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado - as despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante;

b) No caso de bens imóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem, inclusive taxas e outras custas necessárias **à averbação de eventuais benfeitorias não averbadas no registro próprio;**

c) No caso de automóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem;

d) Aguardar o decurso do prazo de 10 (dez) dias estipulado no inciso I, do § 5º do art. 903 do CPC, contado da assinatura do Auto de Arrematação, e, em se tratando de Execução Fiscal, também o prazo de 30 (trinta) dias para a Adjudicação, contado da ocorrência do leilão em que houve licitante (art. 24, II, da Lei nº 6.830/80);



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

e) No caso de invalidação do leilão, por qualquer motivo, o valor da comissão, pago pelo arrematante, será restituído pelo leiloeiro, em até 15 dias a partir de sua intimação para tanto;

f) Os bens encontram-se nos locais indicados no edital legal e ou, no auto de penhora;

g) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como de eventuais restrições para construção averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras, quando se tratar de bens imóveis;

h) Os bens podem ser arrematados separadamente (desde que isso não implique, por ventura, a violação de embalagens dos produtos); dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote;

i) No caso do(s) bens(s) se encontrar(em) alienado(s) fiduciariamente(s), o eventual arrematante desses bens deverá depositar no ato arrematação, o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, ou, no mesmo prazo, comprovar que assumiu o encargo de quitar o saldo devedor junto ao agente financeiro, sendo esta uma condição inarredável para a liberação da restrição de transferência da propriedade do(s) veículo(s).

Advertências Especiais:

Fica(m) intimado(s) pelo presente Edital o(s) Executado(s), cônjuge do(a) executado(a), senhorio direto, condômino, usufrutuário, coproprietário, credor hipotecário/fiduciário/pignoratício, demais credores com garantia real e outros interessados, que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca do leilão designado, bem como das datas, horários e local acima mencionados (artigo 886 e artigo 889, ambos do Código de Processo Civil).

Autorização:

Fica autorizado ao leiloeiro a diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis/DETRAN/Administradora de Condomínio/Prefeitura, a fim de trazer a matrícula atualizada, **certidão** de ônus/situação atualizada do bem, **independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos** (art. 39 da LEF).

PARCELAMENTO:

A arrematação dar-se-á sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação.

CASO NÃO HAJA no primeiro leilão, licitante(s) que ofereça(m) preço igual ou superior ao da avaliação, o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) a quem maior lance oferecer no **segundo leilão**, desde que não caracterize preço vil (CPC, art. 903, § 1º, I), **por valor não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação**, cabendo ao(s) arrematante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro (CPC, art. 884, § único), no valor de 6% (seis por cento)



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, e das custas da arrematação (Lei 9.289/96, art. 1º, tabela III), no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, que deverão ser recolhidas antes da expedição da respectiva carta. As despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.

Ficam as partes desde já científicas que, realizados os leilões e não havendo licitantes, **autorizo**, com base no art. 371 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, Provimento nº 62, de 13/06/2017, e art. 880 do Código de Processo Civil, a fim de se evitar a procrastinação dos atos executórios, a **venda particular** dos bens penhorados neste feito **por valor não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação** (art. 881, parágrafo único, do CPC). Cientifique-se o(a) Executado(a) de que, em caso de pagamento direto ao Exequente, ou qualquer transação que implique suspensão ou cancelamento do leilão, deverá efetuar, se já houver sido publicado o edital de leilão, o pagamento de eventual despesa comprovada pelo leiloeiro. Frustrada a intimação pessoal, o executado restará intimado pela publicação do edital de leilão.

POR FIM, CASO NÃO SEJA O DEVEDOR ENCONTRADO, FICA DESDE JÁ INTIMADO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES SUPRA MENCIONADOS.

Fica o(a) executado(a) ciente de que este Juízo funciona na Rua XV de Novembro, 653, 7º andar - CEP 96015000 - Pelotas/RS, com expediente externo no horário das 13 horas às 18 horas.

E, para que no futuro não se alegue ignorância, passa-se o presente Edital que será afixado no local de costume e publicado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade de Pelotas, o presente edital foi conferido pelo Diretor de Secretaria desta Vara Federal.

Documento eletrônico assinado por **CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal**, 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 **710019070628v2** e do código CRC **d6bae165**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO
Data e Hora: 12/12/2023, às 17:26:38