

EDITAL DE PRAÇA E INTIMAÇÃO

1ª PRAÇA: 23 de julho de 2026 – às 14hs30min.

2ª PRAÇA: 30 de julho de 2026 – às 14hs30min.

PRESENCIAL: Av. Nova Olinda, nº. 1.362

Bairro São José – Passo Fundo/RS

ELETRÔNICO: www.alemaoleiloeiro.com.br

FRANCISCO HILLESHEIM, leiloeiro oficial, devidamente autorizado pela Meritíssima Doutora Doutor Luciano Bertolazi Gauer, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Passo Fundo/RS, venderá no dia, hora e local acima citados, na modalidade híbrida PRESENCIAL e ELETRÔNICA, o imóvel a seguir descrito, referente ao **Processo nº. 5015034-70.2021.8.21.0021/RS** que **Condomínio Edifício Residencial Tarumans** litiga com **Sirlei de Oliveira Araújo da Luz e Douglas Assis da Luz.**

Direitos e ações sobre o imóvel Box 108, do Condomínio “Residencial Tarumans”, situado na Rua Oscar Vieira, n.º 210, Passo Fundo/RS, localizado o box no andar térreo ou primeiro pavimento, em área externa aos blocos, com acesso a via pública por área de uso comum destinado a circulação de veículos, localizado a Noroeste da via de circulação interna “E”, a esquerda de quem nela chega pela via de circulação interna “A”, o décimo box contado da esquerda para a direita do observador postado na via de circulação interna “E”, voltado para o Noroeste, de frente para o box, composto de espaço descoberto para guarda de um veículo de ponte compatível, com a área real global de 12,7708m², área real privativa de 10,8000m², e, a área real de uso comum de divisão proporcional de 1,9708m², correspondendo a fração ideal de 0,00029/1,00000 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fins proveitosos de condomínio, edificado sobre uma parte de terras urbanas, designada lote 02-B, com a área superficial de 15.281,9865m², situado nesta cidade, nas proximidades do loteamento Nossa Senhora Aparecida, com frente para a Rua Oscar Vieira, distando 372,52m da esquina com a Rua Campo Bom, desde o vértice P75, passando pelos vértices P28, P29, P83, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38, P39, culminando no P40, com as seguintes confrontações e medidas: ao Nordeste, por linha seca, do P50-P49, 154°51’43”, por 97,00m, confrontando com a Gleba 03, ao Sudeste, por linha seca, medindo 159,36m, do P49-P48, 245°36’51”, por 73,24m e do P48-P47, 188°35’15”, por 86,12m, confrontando com a Gleba 03, do P47-P75, 266°57’47”, por 12,30m, confrontando com o alinhamento com a Rua Oscar Vieira, onde faz frente; ao Sudoeste, por linha seca, medindo 109,42m so P75-P76, 8°37’09”, por 76,27m, do P76-P77, 267°59’39”, por 16,20m e do P77-P78, 268°16’25”, por 16,95m, confrontando com o lote 02-C; e, por linha seca, medindo 107,11m, do P78-P79, 275°38’01”, por 17,72m, do P79-P80, 282°34’34”, por 17,89m, do P80-P81, 334°54’54”, por 28,18m e do P81-P82, 335°09’34”, por 43,32m, confrontando com o lote 02-A; e, ao Noroeste, por linha seca, medindo 149,77m, do P82-P51, 65°36’51”, por 90,71m e do P51-

P50, 68°31'54", por 59,06m, confrontando com a Gleba 01, conforme matrícula 128.339 do RI de Passo Fundo/RS.

Avaliado em R\$ 16.000,00.

GRAVAMES: **Av.3**-Hipoteca de 1º grau em favor da CEF; **Av.4**-Alienação Fiduciária em favor da CEF; **Av.5**-Penhora em favor do Condomínio Edifício Residencial Tarumans.

DA PARTICIPAÇÃO E CONDIÇÕES DOS LEILÕES:

O bem receberá lances à vista e parcelado. A proposta de pagamento à vista sempre tem preferência sobre as propostas de parcelamento, pois garante a satisfação imediata do crédito, art. 895 do CPC. Os interessados em adquirir bens na modalidade parcelada deverão apresentar a proposta diretamente no site do leiloeiro, sendo até o início do primeiro leilão proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (Art. 895, I e II, do CPC e Art. 891, Parágrafo Único). O interessado deverá cadastrar seu lance antecipado na forma parcelada através da plataforma online. As parcelas serão corrigidas mensalmente pelo índice acumulado do IGP-M, sendo dever do arrematante atualizar e solicitar mês a mês a guia, junto ao processo que originou leilão. A comissão devida ao leiloeiro é de cinco por cento calculada sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, sendo que deverá ser paga à vista pelo arrematante. A posse definitiva do bem arrematado ocorrerá com a Carta de Arrematação, que será expedida após a realização do depósito judicial ou prestadas as garantias pelo arrematante, além do pagamento da comissão do leiloeiro, nos termos do § 1º do Art. 901 do CPC. Com a arrematação, os débitos e dívidas pendentes sobre o(s) bem(ns) à época da alienação, tais como impostos, multas, tributos, condomínio, taxas, encargos e demais ônus sub-rogam-se no preço da arrematação, nos moldes do parágrafo único do art. 130 do CTN, de forma que o arrematante recebe o(s) bem(ns) livre(s) e desembaraçado(s) de ônus. Os devedores e cônjuges, proprietários e coproprietários de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em ralação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, condômino e demais credores e ocupantes do imóvel, se houverem, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais, caso não sejam encontrados para cientificação, ficam desde já cientificados por meio desde edital ou qualquer meio idóneo acerca dos leilões aprezados, em conformidade com os incisos e parágrafo único do art. 889 do CPC. O imóvel será vendido com as áreas e descrições mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativos sendo de responsabilidade do arrematante sua devida demarcação do imóvel. O imóvel será vendido no estado em que se encontram não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação, bem como da localização do imóvel adquirido, não sendo cabível pleitear a rescisão da venda em tais hipóteses. Caso o imóvel esteja

ocupado, o arrematante fica ciente que será o responsável pelas providências de desocupação do mesmo. Correrão por conta do comprador todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas as seguintes: Escritura pública, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registro, demarcações, averbações de benfeitorias, levantamento de eventual restrição imposta por Lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental. Os interessados em participar do leilão deverão realizar o prévio cadastro junto ao portal do leiloeiro www.alemaoleiloeiro.com.br, com antecedência, mais condições conforme “Contrato de Adesão Digital do Usuário”, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento. Os interessados poderão dar lances, preferencialmente, no dia e hora marcados para a realização do leilão, ou pela internet, por intermédio do site www.alemaoleiloeiro.com.br, sendo eles repassados imediatamente aos participantes presentes no leilão. Os participantes via internet deverão observar a hora prevista para o início dos pregões. Os lances Online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o leiloeiro e os comitentes (Judiciário) não se responsabilizam por lances ofertados que sejam recebidos antes do fechamento do lote. O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Francisco Hillesheim. A publicação do presente edital se dará conforme Art. 887 do CPC. Maiores informações, dúvidas e esclarecimentos podem ser sanadas junto ao Depósito Judicial situado na Av. Nova Olinda, n.º 1.362 – Bairro São José – Passo Fundo/RS, através dos telefones (54) 99605-0234 e 99626-8585 ou www.alemaoleiloeiro.com.br

Luciano Bertolazi Gauer
Juiz de Direito

Francisco Hillesheim
Leiloeiro Oficial – Mat. 221/2007