



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
4ª Vara Federal de Caxias do Sul

Rua Dr. Montauray, 241, 3º andar - ala norte - Bairro: Madureira - CEP: 95020-190 - Fone: (54) 3290-3247 - WhatsApp: (54) 3290-3245 - Email: rscax04@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5001599-78.2018.4.04.7122/RS

EXEQUENTE: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA - UFSM

EXECUTADO: ARMICHE CONSTRUCOES LTDA

ADVOGADO(A): ELIS ANGELA CAPELETTI (OAB RS053222)

EDITAL Nº 710022716306

DESPACHO/DECISÃO - EDITAL

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 do(s) bem(ns) penhorado(s) (art. 881 da Lei 13.105/2015), tampouco pedido para alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor (art. 880, caput, da Lei 13.105/2015).

Considerando as interposições de Embargos de Terceiros nº 5013489-83.2023.4.04.7107 (mat. 108.985, CRI Osório/RS), nº 5013411-89.2023.4.04.7107 (mat.108.991, CRI Osório/RS) e nº 5006731-14.2021.4.04.7122 (mat. 107.979, CRI Osório/RS), será realizada hasta pública somente do imóvel matrícula nº 107.186, do Registro de Imóveis Osório - RS.

Dessa forma, com base no art. 730 da Lei 13.105/2015, determino a realização de leilão público para alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s) (**evento 35, PRECATORIA1**, págs. 46-47), assim descrito(s):

01) Imóvel: BOX nº 4: Box descoberto, designado como vaga nº4. Situado no Edifício denominado RESIDENCIAL ALBATROZ, sito nesta cidade de Osório-RS, na Rua Cabo Espinosa, nº116, Bairro Albatroz, sendo a quarta a esquerda de quem entra no pátio pela Rua Major João Marques, com área privativa de 12.125m², e no terreno uma fração ideal de 11,275m² do terreno; dito edifício acha-se construído sobre o terreno constituído do lote 10, da quadra 151 (antiga B), setor 140 pelo cadastro municipal, com a área superficial de 727,50 m², tendo as seguintes medidas e confrontações: Frente com 22,70 metros confrontando ao Sudeste com o alinhamento da Rua Cabo Espinosa; lado direito com 30,22 metros confrontando ao Sudoeste com o alinhamento da Rua Major João Marques; lado esquerdo com 30,00 metros confrontando ao Nordeste com o lado do lote 11; fundos com 25,80 metros confrontando ao Noroeste com o fundo dos lotes 08 e 09: dista 0,00 metros da esquina formada pela Rua Cabo Espinosa e Rua Major João Marques, localiza-se no quarteirão formado pela Rua Cabo Espinosa, Rua Major João Marques, Rua Osvaldo Aranha e Rua Santos Dumont.

Ônus vigentes:

a) Av.06: Indisponibilidade processo nº 0021249201720195040030, ajuizada na 30ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS.

Tudo conforme matrícula nº 107.186 do Registro de Imóveis Osório - RS.

Avaliação: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

DEPOSITÁRIO: Altair Vainer Armichie (CPF 467.182.810-34).

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico (www.cristianoescolaleiloes.com.br), nas seguintes datas:

1ª) **20 de agosto de 2025, com encerramento às 15 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. Não sendo verificados lances aptos em primeiro leilão, o certame permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

2ª) **03 de setembro de 2025, com encerramento às 15 horas,** caso não haja licitante no primeiro leilão.

DESIGNAÇÃO DO LEILOEIRO:

Com base no art. 883 da Lei 13.105/2015, nomeio para o encargo o Leiloeiro Cristiano Branchieri Escola, matriculado na Junta Comercial/RS sob nº 285/2013, Avenida Therezinha Pauletti Sanvitto, 208, sala 910, B. Villaggio Iguatemi, Caxias do Sul, www.cristianoescolaleiloes.com.br - contato@cristianoescolaleiloes.com.br - (54) 3533.6152 / 98165.4141.

O leiloeiro restará compromissado quando da sua intimação deste despacho, servindo como ALVARÁ.



DILIGÊNCIAS INICIAIS A SEREM REALIZADAS PELO LEILOEIRO:

Ao Leiloeiro caberá providenciar 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. Constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá ao leiloeiro informar nos autos. Da informação, dê-se vista à credora para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e prosseguimento da execução.

Como parte do seu encargo, caberá ao leiloeiro proceder à devida divulgação do edital, para o sucesso do leilão.

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).

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.

O leilão será exclusivamente eletrônico.

Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou parcelamento, responderá a parte executada pelas despesas comprovadas pelo leiloeiro. De outro lado, não haverá ressarcimento ao leiloeiro nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da parte 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.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS:

O lance mínimo, em qualquer das datas será de 50% (cinquenta por cento) da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015).

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

Será vencedor o maior lance.

O arrematante deverá pagar custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado.

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.

REGRAS DO PARCELAMENTO DO LANCE QUANTO A IMÓVEIS:

Deverá apresentar proposta por escrito para aquisição **(a)** até o início do primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação ou **(b)** até o início do segundo leilão por valor que não seja considerado vil.

I) Quando o credor for a UNIÃO - FAZENDA NACIONAL:

Quando o credor for a União - Fazenda Nacional, é facultada a venda parcelada do bem penhorado, condicionado à observância integral das disposições e condições constantes na Portaria PGFN nº 1.026/2024, ressaltando que não impede a aplicação do art.895 do CPC, quais sejam:

a) o parcelamento do valor da arrematação será limitado ao montante da dívida ativa objeto da execução, devendo o arrematante efetuar o depósito à vista da diferença, no ato da arrematação, para levantamento pelo executado;

b) o interessado poderá apresentar por escrito proposta/lance, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, no ato da arrematação, e o restante parcelado em até 60 (sessenta) parcelas mensais e sucessivas. De acordo com a Portaria PGFN nº 1.026, de 20/06/2024, em seu art.6, § 2º, o valor mínimo da parcela será o mesmo que os previstos para o parcelamento de débitos administrados pela PGFN de que tratam os arts. 10, 10-A, 11, 12, 13 e 14 a 14-F da Lei nº 10.522, de 19 de julho de 2002 (art. Art. 6º, § 2º, Portaria PGFN nº 1.026, de 20 de junho de 2024), destacando o previsto no art.13, § 1º: "O valor mínimo de cada prestação será fixado em ato conjunto do Secretário da Receita Federal do Brasil e do Procurador-Geral da Fazenda Nacional.". Sendo assim, apresentada proposta de parcelamento será efetiva intimação prévia da União - Fazenda Nacional para verificação de concordância da proposta apresentada.

c) a proposta para aquisição em prestações mensais deverá ser juntada aos autos, indicando o prazo, bem como registrado que o valor de cada parcela será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, calculados a partir do mês subsequente ao da alienação judicial até o mês anterior ao do pagamento, acrescido de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado;

d) no caso de proposta de parcelamento para aquisição de bem imóvel, a fim de viabilizar o registro da respectiva hipoteca, o arrematante deverá comprovar, no prazo de 30 (trinta) dias contados de sua aceitação, o pagamento integral do respectivo ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, sob pena de nulidade de arrematação e perda da caução;

e) Em caso de rescisão do parcelamento, a dívida do adquirente/arrematante voltará a ser exigível em sua totalidade, assim como a garantia existente será exequível, assegurados o contraditório e a ampla defesa;

f) Até a expedição da carta de arrematação o arrematante deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a se vencer, na Caixa Econômica Federal, em conta judicial sob o código de operação 635, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais - DJE, preenchido com o nome e CPF ou CNPJ do adquirente/arrematante, o número do processo judicial e o Código de Receita nº 4396;

g) Após a emissão da carta de arrematação, o arrematante deverá recolher as parcelas mensais por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), emitido pelo Sistema de Parcelamentos e outras Negociações - SISPAR da PGFN, disponível no REGULARIZE;

h) Expedida a Carta de Arrematação para pagamento parcelado de bens imóveis, o Arrematante, no prazo de 30(trinta) dias levará ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis e providenciará em tal prazo todas as medidas necessárias para averbação da hipoteca em favor da União Federal, inclusive, arcar com as despesas pertinentes;

i) A assinatura do termo de alienação importa no deferimento do parcelamento. Desta forma, o arrematante/adquirente deverá solicitar a formalização do parcelamento por meio de requerimento no REGULARIZE, no sítio da PGFN na Internet, no endereço regularize.pgfn.gov.br. O requerimento de formalização do parcelamento deverá ser realizado dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da assinatura judicial do termo de alienação. Devendo constar no requerimento a avaliação oficial do bem alienado, auto de alienação judicial, comprovante de pagamento da comissão do leiloeiro/corretor, comprovante de depósito judicial da entrada, carta de alienação, da carta de arrematação ou da ordem de entrega, quando for expedida;

j) ocorrendo a rescisão do parcelamento, o saldo devedor acrescido de multa de mora no valor de 50% (cinquenta por cento) será inscrito em dívida ativa da União, nos termos do art. 98, § 6º, da Lei nº 8.212/91. Na cobrança judicial será, preferencialmente, indicado à penhora o bem ofertado em garantia no momento da formalização do parcelamento.

II) Nos demais casos, como, por exemplo, os Conselhos Federais e as Autarquias:

Nos demais casos, a arrematação parcelada reger-se-á pelo artigo 895 do Código de Processo Civil.

"Art. 895. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito:

I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

§ 1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§ 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§ 3º (VETADO).

§ 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vencidas.

§ 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§ 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão.

§ 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

§ 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado:

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor;

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

§ 9º No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado."

Outrossim, saliento que, também no caso de parcelamento do valor de arrematação pelo art. 895 do Código de Processo Civil, o parcelamento do valor da arrematação será limitado ao montante do débito objeto da execução, e o valor excedente, nos casos de arrematação por valor maior que o do débito exequendo, será depositado à vista pelo arrematante, no ato da arrematação, em conta judicial à disposição deste Juízo, vinculada ao presente processo.

Observação: Ao arrematante caberá o encargo de depositário do bem, caso seja deferido o pagamento parcelado da arrematação, ficando o mesmo ciente de que, enquanto não forem pagas todas as parcelas referentes ao valor de arrematação, não poderá abrir mão do encargo de depositário do bem e nem transferir a propriedade do bem para outrem.

VENDA DIRETA:

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas, inclusive os preços mínimos, e mais o seguinte:

a) o prazo para o leiloeiro promover a venda direta será de 60 (sessenta) dias;

b) a venda direta de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, desde que respeitadas as regras específicas antes fixadas para tanto.

Proceda a Secretaria, na medida do possível, à inclusão de credores com penhora registrada junto à matrícula do imóvel, ou, ainda, com averbação da existência de ação judicial, e que possuam procuradores com cadastro automaticamente vinculado junto ao sistema e-proc como interessados, cientificando-os do presente despacho/edital de leilão, pelo prazo de 05 (cinco) dias.

Quanto aos demais beneficiários de penhoras ou averbações na matrícula, encaminhe-se cópia do presente despacho-edital, que servirá como ofício, ao Juízo onde se processa a execução, para informar sobre o praxeamento do bem.

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

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **ALEXANDRE PEREIRA DUTRA, 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 **710022716306v7** e do código CRC **ea295ba5**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ALEXANDRE PEREIRA DUTRA
Data e Hora: 26/06/2025, às 10:34:31

5001599-78.2018.4.04.7122

710022716306.V7