

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5001942-22.2017.8.21.0035/RS

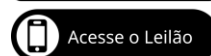
EXEQUENTE: CONDOMINIO PORTO DE NAPOLIS

EXECUTADOS: DIOGO SOUZA LARA E LUCIANA APARECIDA ALVES GONCALVES LARA

Gustavo Turani, Leiloeiro Oficial inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 392/19 devidamente designado pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Sapucaia do Sul/RS, Dra. Mariana Motta Minghelli, nos autos do processo nº 5001942-22.2017.8.21.0035, movido pelo Condomínio Porto de Nápolis (p.p Dra. Renata Besckow OAB/RS 57.125) em face do sr. Diogo Souza Lara e Luciana Aparecida Alves Goncalves Lara (p.p Dr. Diego Ayres Correa OAB/RS 53.116), faz saber, através deste, que serão levados a leilão os bens penhorados nos autos do processo supracitado pela maior oferta, desde que não inferior a avaliação no primeiro leilão e 50% da avaliação no segundo leilão, nas datas, hora e local abaixo descritos.

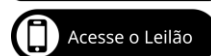
BENS:

LOTE ID [5263](#): APARTAMENTO NÚMERO 102 DO BLOCO NÚMERO 11 DO DENOMINADO CONDOMÍNIO PORTO DE NÁPOLIS" COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 69,27m² E VAGA DE ESTACIONAMENTO Nº 380, inscrito no cartório de Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul sob nº de matrícula 39.495, e com a seguinte descrição: "IMÓVEL Apartamento número 102 do bloco número 11 do denominado Condomínio Porto de Nápolis", situado na Avenida Lúcio Bittencourt número um mil e trezentos e cinquenta (1.350), nesta cidade, localizado no pavimento térreo, de frente e de quem postado no hall de entrada do edifício, o último a contar da esquerda para a direita do prédio, com a área real privativa de 69,27m², com a área real de uso comum de 10,35m², com a área de divisão não proporcional destinada a vaga de garagem de 15,50m² e com a área real total de 95,12m², cabendo-lhe como fração ideal o quinhão de 0,001724053 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio, edificado sobre o TERRENO URBANO constituído do lote número seis (6), sub lote número onze (11), da quadra número dezenove (19) do setor 04076, do mapeamento geral, de forma



Acesse o Leilão

irregular, com a área superficial de dois hectares, oitenta e seis ares, um centiare, noventa e quatro decímetros e quarenta centímetros quadrados (2,86019440 ha), ou seja, de vinte e oito mil, seiscentos e um metros, noventa e quatro decímetros e quarenta centímetros quadrados (28.601,9440m²), situado ao sul, na Avenida Lúcio Bitencourt, lado PAR e ao leste, na Rua Monteiro Lobato, lado IMPAR, no Bairro Kurashiki, no lugar denominado de "Vila Guaspari, nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: partindo de um ponto situado na Avenida Lúcio Bitencourt e distante sessenta e quatro metros e setecentos e onze centímetros quadrados (64,711m²) da esquina formada com a Rua Monteiro Lobato, segue no sentido sudoeste-nordeste, na extensão de trinta e cinco metros (36,00m), confrontando, AO SULESTE, com o sub lote número doze (12) ou 04076190612, al, forma um novo angulo e toma o sentido oeste-leste, na extensão de trinta e dois metros e trinta e quatro centímetros (32,34m), até atingir o alinhamento da Rua Monteiro Lobato, confrontando, AO SUL, também com o sub lote número doze (12) cu 04676190612: al, forma outro angulo e toma o sentido sul-norte, na extensão de duzentos e noventa e um metros e nove centímetros (291,00m), confrontando, AO LESTE, com o alinhamento da Rua Monteiro Lobato, ai, forma novo angulo e toma o sentido Leste-Oeste, na extensão de sessenta e dois metros e duzentos e dezenove milímetros (62.219m), confrontando, AO SUL, com o sub lote número onze (11) ou 04G76190011; al, forma mais um angulo e retoma o sentido sul-norte, na extensão de cinquenta e dois metros e seiscentos e quarenta e nove milímetros (52,649m), confrontando, AD OESTE, também com o sub lote número onze (11) o 04076190611; al, forma outro angulo e retoma o sentido Leste-Oeste, na extensão de quatorze metros e quatrocentos e setenta e três milímetros (14,473m), confrontando, AO NORTE, com o imóvel de propriedade da Lanificio Kurashiki do Brasil Ltda al forma mais um angulo e toma o sentido norte-sul, na extensão de trezentos e dezessete metros e quarenta e nove centímetros (317,49m), confrontando, AO OESTE, com o sub lote número treze (13) ou 04076100613; ai, forma outro angulo e retoma o sentido Leste-Oeste, na extensão de trinta e cinco metros e cento e setenta e quatro milímetros (35,174m), confrontando, AO NORTE, também com o sub lote número treze (13) cu 04076190613; al, forma outro ângulo e retoma o sentido norte-sul na extensão de sete metros e seiscentos e sessenta e um milímetros (7.661m), até atingir o

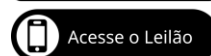


alinhamento da Avenida Lúcio Bitencourt, confrontando, AO VERNÔ OESTE, mais uma vez com o sub lote número treze (13) ou 04076190613, al, forma um último ângulo a toma o sentido noroeste-sudeste, na extensão de cento e um metros e oitocentos e cinquenta e três milímetros (101.853m), até atingir a divisa sudeste, junto ao sub lote número doze (12) ou 04076190612. ponto inicial da presente descrição, confrontando, AO SUDOESTE, com o alinhamento da Avenida Lúcio Bitencourt, fechando assim o seu perímetro.”

AV 1 – DA CONSTRUÇÃO – “Procede-se a esta averbação para ficar constando que a unidade autônoma acima descrita é “obra projetada a ser construída e pendente de regularização registral quando de sua conclusão, mediante a apresentação da certidão de habite-se e do respectivo registro da instituição condominial.”

AV 2 - SERVIDÃO DE ESCOAMENTO “Nos termos da escritura pública de 11 de junho de 2013, lavrada no quarto tabelionato de Porto Alegre RS, sob o número 22.846-054, folha 76, do livro número C-504, com fundamento no artigo 167, inciso II, item 5 e no artigo 246, § 1º, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (para efeitos de publicidade), fica constando que sobre parte do terreno onde será construído o “Condomínio Porto de Nápolis”, do qual faz parte o apartamento descrito nesta matrícula, foi constituída, gratuitamente e por prazo indeterminado, uma servidão de passagem cloacal, em caráter permanente área não edificante, necessária para boa utilização do empreendimento “Condomínio Porto de Alexandria”, a ser construído, registrado sob R-2/35.212, deste ofício. Dita servidão tem uma superfície de cento e nove metros e oitenta e oito decímetros quadrados (109,88m²), cujas demais características e dimensões estão descritas na AV-6/35.211.”

AV 3 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO “Procede-se a esta averbação para ficar constando que foi averbado sob AV-4/35.211, em 12 de dezembro de 2012, que o empreendimento residencial objeto da incorporação registrada sob R-3/35.211 do livro 2-registro geral, deste ofício, da qual faz parte o imóvel descrito nesta matrícula, foi submetido ao regime especial de tributação aplicável às incorporações imobiliárias, irretratável enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações da incorporadora junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a



incorporação, nos termos do artigo 1º da Lei número 10.931/2004, constituindo-se dito empreendimento como patrimônio de afetação, conforme estabelecido no artigo 31-A e seus parágrafos, da Lei número 4951/64, alterada pela Lei número 10.931/04, devendo o termo de opção ser encaminhado à unidade competente da secretaria da receita federal do Brasil."

AV 5 - NÚMERO DA VAGA DE ESTACIONAMENTO "Nos termos contrato particular com força de escritura pública, arquivado e digitalizado neste ofício sob o número 84.492, fica constando que a área de divisão não proporcional destinada à vaga de garagem, integrante da unidade autônoma descrita nesta matrícula, **foi designada pelo número trezentos e oitenta (380).**"

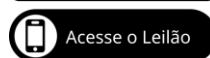
AV 8 - CONCLUSÃO/CONSTRUÇÃO "Nos termos do requerimento datado de 20/04/2016, instruído com as certidões de habite-se da Prefeitura Municipal desta cidade, arquivados e digitalizados neste ofício sob o número 97.099, fica constando que a unidade autônoma descrita nesta matrícula foi **CONCLUÍDA/CONSTRUÍDA.**"

DÉBITO CONDOMINIAL R\$ 10.250,55 ATUALIZADOS ATÉ FEVEREIRO DE 2026.

Ônus¹:

- **R. 7 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor de BANCO DO BRASIL S/A, inscrito sob nº de CNPJ 00.000.000/0001-91.
 - **O produto da venda será utilizado prioritariamente para a satisfação do crédito condominial e o saldo remanescente será revertido ao credor fiduciário.**
- **Av. 11 – PENHORA** oriunda do processo nº 5005555-40.2023.8.21.0035 que tramita na 2ª Vara Cível de Sapucaia do Sul.

AVALIAÇÃO: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)²



¹ É responsabilidade do arrematante solicitar baixa das restrições junto ao órgão responsável ou regularizar o bem se necessário inseridas no prontuário do veículo;

² Conforme auto de avaliação, [evento 102, CERTGM1](#), nos autos do processo nº 5001942-22.2017.8.21.0035/RS.

LANCE MÍNIMO: 1º leilão R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)
e, não havendo lances, **2º leilão R\$ 60.000,00** (sessenta mil reais).

DATA:

1º Leilão dia 22 de setembro de 2026, às 14h30min;

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

2º Leilão dia 29 de setembro de 2026, às 14h30min;

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Apartamento nº 102 do Condomínio Porto de Nápolis, localizado na Avenida Lucio Bitencourt, nº 1350, bloco 11, bairro Centro, Sapucaia do Sul/RS.

COMISSÃO DO LEILOEIRO:

É dever do Arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e custas do leilão que serão previamente comunicadas aos licitantes.³

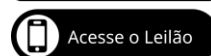
MODALIDADE DO LEILÃO:

On-Line pelo site www.Turanileiloes.com.br (Necessário cadastro junto ao site);

O leilão será realizado somente on-line para maiores informações entre em contato através do telefone (54) 99934-3714, (54) 3419-3693 ou (51)99220-9918.

Presencialmente em algum dos nossos pontos de atendimento será disponibilizado treinamento presencial aos lançadores que tiverem interesse, e dificuldade ao acesso ao sistema de computação, não sendo possível ofertar lances presenciais, com lances somente através do sistema. É necessário agendamento prévio de no mínimo 3 (três) dias úteis a fim de deslocamento de equipe e material de apoio, a depender da localidade.

DA INTIMAÇÃO



³ Conforme art. 7º da Resolução 236 de 2016 do CNJ.

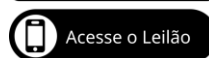
Em caso de negativa das demais diligências, ficam as partes supracitadas, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos e fiduciários, coproprietários, cônjuges ou companheiros e terceiros interessados, intimados através deste. As apresentações de propostas deverão ser realizadas on-line através da plataforma www.TuraniLeiloes.com.br, devendo ser o licitante devidamente cadastrado e habilitado a participar dos leilões, sendo que após a data e horário, e havendo eventual lance decorrerá o prazo para oficializar o encerramento o qual será decretado pelo leiloeiro. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro, custas do leilão e com o valor do lance, conforme proposta, devendo realizar o pagamento em até 48h (horas) após o envio da documentação.

DO CADASTRO

Para apresentação de lances on-line será necessário cadastro junto ao site www.TuraniLeiloes.com.br respeitando o regulamento do leilão eletrônico e devendo estar com status de deferido. Caso haja atualização do cadastro, será novamente submetido a análise do sistema, restando indeferido até que seja averiguado as informações alteradas. Não é de responsabilidade do leiloeiro ou dos comitentes vendedores instabilidade, quedas de sinal de rede ou outros erros relativos aos usuários do sistema, devendo antes de iniciar o leilão, proceder com a verificação de seu sistema nos leilões de teste disponibilizados pelo site (www.turanileiloes.com.br/outros/1-lote-para-testes). Considera como recebido a proposta o momento da captação do lance pelo servidor e não o momento do envio pelo usuário, devendo ser claro que o tempo de transmissão de sinal de internet entre o usuário e o servidor possui delay técnico, motivo pelo qual qualquer lance deve ser enviado com tempo hábil de captação. Entre um lance e outro será acrescido um tempo que é informado no site do leiloeiro para envio de proposta entre um lance e outro, não sendo responsabilidade do leiloeiro ou do judiciário se o licitante opta por deixar para enviar o lance nos últimos segundos.

DO PRÉ LANCE, LANCE E AUDITÓRIO

Fica o licitante autorizado a realizar pré-lances ao lote desde a publicação do edital junto ao site www.TuraniLeiloes.com.br, sendo os lances recebidos, computados e válidos, não cabendo a desistência do licitante. Eventual lance recebido abaixo do mínimo necessário para venda na primeira praça, será registrado e automaticamente computado para a segunda praça. Lances abaixo do mínimo necessário para venda, realizado antes da publicação do edital do leilão poderão ser excluídos com aviso prévio ao licitante. Independente do pré-lance atingir o mínimo necessário para venda, seja na primeira ou segunda praça, o leilão ira encerrar somente na data determinada para encerramento do período de lances, sendo no último minuto ofertado tempo extra para os licitantes cobrirem lance, que, somente encerrará ao final da terceira batida do martelo (dou-lhe três), que será reiniciado sempre que recebido um lance antes de encerrado o leilão. Lotes em auditório serão finalizados em sequência, e somente quando o lote anterior ter sido devidamente encerrado, independente da hora prevista para encerramento no edital de leilão, sendo dever do licitante acompanhar a tomada de lances ao vivo.



DOS LANCES PARCELADOS

Serão aceitos lances parcelados via sistema online em até 30 (trinta) vezes, sendo que pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor deverá ser pago à vista e desde que as propostas sejam apresentadas indicando o valor final, o prazo e as condições de pagamento do saldo, sendo até o início do primeiro leilão pelo valor de 100% da avaliação ou até o início do segundo leilão por valor não inferior a 50% da avaliação, devendo ser apresentadas em tempo hábil para registro e ampla publicidade antes da realização da praça pública e desde que o licitante tenha previamente se cadastrado ao site www.TuraniLeiloes.com.br tendo seu cadastro deferido. Ainda, em caso de parcelamento, o lance deverá ser garantido através de caução idônea em caso de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem para bens imóveis. Por força do art. 895, § 7º, do CPC os lances à vista possuem preferência sobre o lance parcelado mesmo se o lance parcelado for maior que o lance à vista. Caberá ao juízo apreciação do lance parcelado e as condições apresentadas. Havendo lance à vista e parcelado, ambos serão apresentados ao juízo para ciência. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro, custas do leilão e com o valor do lance, conforme proposta apresentada, devendo realizar o pagamento em até 48hs (horas) após o envio da guia de pagamento do depósito judicial pelo leiloeiro.

Sobre o lance parcelado incidirá correção monetária pelo índice inflacionário proposto pelo licitante, sendo seu dever solicitar mês a mês o valor corrigido junto ao processo que originou o leilão. Ainda, poderá o arrematante pleitear o pagamento da correção inflacionária em única parcela ao final do período do parcelamento, condicionado ao aceite do juízo.

Somente será considerada recebida a proposta após confirmado o recebimento pelo leiloeiro. Não será considerado o recebimento da proposta em caso de não haver confirmação de recebimento pelo leiloeiro ou seu sistema e a devida inserção da proposta junto ao site do leiloeiro www.TuraniLeiloes.com.br.

DA INADIMPLÊNCIA

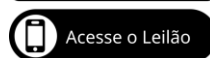
Se o vencedor do leilão não efetuar o pagamento no prazo estipulado, o segundo colocado será chamado para formalizar a compra. O chamamento do segundo colocado não exime a aplicação de multa ao licitante inadimplente.

Não serão aceitas desistências ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, exceto nos casos de nulidade previstos em lei (artigo 903 § 5º do CPC).

Em caso de inadimplemento no prazo supra estabelecido ou arrependimento do arrematante, será aplicada multa de até 20% sobre o valor do lance, acrescido de eventuais custas com remoção e armazenamento do bem e da comissão do leiloeiro. Em caso de cancelamento do leilão, poderão ser cobradas de quem deu causa, a comissão do leiloeiro e as mesmas custas, salvo a multa.

DAS OBRIGAÇÕES

É dever do licitante manter atualizado seus meios de contato e endereço junto ao cadastro realizado na plataforma do leiloeiro, devendo sempre que possível fornecer seu contato atualizado. Qualquer prejuízo resultante da impossibilidade de contato ou falta de resposta do licitante, especialmente quando este não responde prontamente



aos contatos realizados nos endereços fornecidos no cadastro, é de responsabilidade exclusiva do licitante.

Os arrematantes estão cientes de que não podem se eximir das obrigações assumidas, inclusive as de ordem criminal, conforme os artigos 335 e 358 do CPB, que tratam de impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e perturbar, fraudar ou tentar fraudar a venda em hasta pública ou arrematação judicial. Aqueles que incorrerem nessas práticas estarão sujeitos a penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.

É dever do arrematante se cientificar dos ônus e bônus que o bem ofertado possui, devendo sempre que necessário solicitar todos os documentos que entender necessários ao leiloeiro ou ao órgão que os detém, e visitar o estado de conservação do mesmo. É dever do arrematante localizar o bem. As fotos e o endereço podem não corresponder ao local exato. Ainda, os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sendo responsabilidade do arrematante verificar a situação real do bem.

Os bens serão entregues livres e desembaraçados sem nenhum ônus até a data de expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, sendo responsabilidade do arrematante os ônus decorrentes após a entrega ou expedição da carta, salvo os previstos no edital e descritos como obrigação do arrematante ou da característica da penhora e os desobrigados nos termos da ata de leilão. Despesas com remoção, desmontagem, entrega, depósito e outros como transferência ou impostos de transmissão são de obrigação do arrematante, bem como as custas de publicação de editais nos meios obrigatórios, custas de publicidade e outros que vierem a ter a fim de divulgar e/ou possibilitar o bom andamento das hastas públicas.

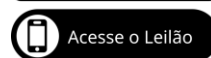
Se o débito for quitado, remido ou um acordo entre as partes for realizado após o leilão bem-sucedido, a comissão do leiloeiro devida será sobre o valor do lance vencedor, além das custas de realização do leilão, a ser paga pelo executado. Este valor será incluído na conta em caso de atribuição de culpa ao(a) executado(a) pela suspensão ou cancelamento, ou será deduzido do crédito do(a) exequente, se este(a) for responsável por tais ocorrências.

O prazo para a apresentação de medidas processuais contra os atos expropriatórios, conforme o § 1º do art. 903 do CPC, será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do CPC).

O leiloeiro é apenas o mandatário, não respondendo a eventuais vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, assim como por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, conforme o art. 663 do Código Civil Brasileiro.

A transferência da propriedade ou mandado de imissão na posse do bem arrematado se dá através de autorização e ordem judicial, cabendo ao leiloeiro, quando provocado, providenciar somente a entrega e orientação ao arrematante.

É dever do arrematante solicitar junto aos órgãos responsáveis o levantamento de medidas contrárias a transferência da propriedade quando necessário.



É dever do leiloeiro informar aos autos, seja nele designado ou não, sempre que entender necessário ou provocado pelas partes para que informe atos ou fatos relativos ao processo de alienação/arrematação do bem.

Glossário: *Usufruto*: direito de usar e colher os frutos de bem alheio sem ser dono; *Nua propriedade*: propriedade sem uso e fruição enquanto durar o usufruto; *Direitos e ações*: faculdades e pretensões jurídicas relacionadas a um bem/contrato (ex.: exigir, reivindicar, cobrar); *Fração ideal*: quota abstrata/proporcional de um imóvel em condomínio, sem parte física determinada.

Para maiores informações ou dúvidas acesse www.TuraniLeiloes.com.br ou contate através do e-mail Contato@TuraniLeiloes.com.br, e pelos telefones (54) 99934-3714, (54) 3419-3693 ou (51) 99220-9918

Sapucaia do Sul, 06 de julho de 2026.

Leiloeiro Oficial
Gustavo Turani
JUCISRS nº 392/19

Diretor (a) de Secretaria

Juíza de Direito
Dra. Mariana Motta Minghelli

