

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

Disponibilizado no D.E.: 02/10/2026

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 5004397-22.2012.4.04.7122/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ARIIVALDO JOSE SOARES TORRES ME

ADVOGADO(A): ELBIO DA SILVA VALENTIM (OAB RS066731)

APENSO(S) ART.28 LEF: 5001107-57.2016.4.04.7122, 5005195-46.2013.4.04.7122, 5005523-10.2012.4.04.7122

EDITAL Nº 710026022041

DESPACHO/DECISÃO - EDITAL

Trata-se de execução fiscal apta à realização de leilão dos bens penhorados, conforme diligências realizadas pela secretaria desta Vara.

Não houve interesse da parte exequente na adjudicação (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).

Dessa forma, com base no art. 730 da Lei 13.105/2015, determino a realização de leilão público para alienação do bem penhorado e avaliado (**evento 55, PRECATORIA1**, p.14, **evento 112, TERMOPENH1, evento 184, LAUDOREAVAL1, evento 281, LAUDOREAVAL2**), assim descrito:

01) Um prédio residencial bem como o anexo 139,00m², sendo que o prédio residencial tem a área de 86,80m², sendo que 54,85m² anterior ao exercício de 1966 e 31,95m² lançados no cadastro imobiliário em 1984, e o anexo com a área total de 52,20m², sendo que 24,36m² anterior a 1966 e 27,84m² lançados no mesmo cadastro em 1987, com suas dependências, benfeitorias, instalações, e o terreno urbano, situado no município de Imbé, no Balneário Mariluz, constituído do lote nº 15, da quadra nº 44, medindo 12,00m de frente, ao nordeste, no alinhamento da Rua Oito, com igual medida nos fundos, ao sudoeste, onde entesta com o lote 31 por 25,00m de extensão da frente a fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao noroeste, com o lote 14 e, pelo outro lado, ao sudeste, com o lote 16, com área de 300,00m², distante 85,00m da Avenida Paraguassu, no quarteirão formado pelas ruas 08, atual rua Bagé, 09, atual rua Sao Leopoldo, 21, atual rua Uruguaiana e Avenida Paraguassu.

Ônus vigentes:

a) Av.06/133.266: Declaração de Ineficácia por Fraude à Execução nos autos do Processo de Execução Fiscal nº 5004397-22.2012.404.7122/RS, movida por União - Fazenda Nacional em face de Ariovaldo José Soares Torres ME (declarando ineficaz a compra e venda registrada sob o nº R-5/133.266), em trâmite na 4ª Vara Federal de Caxias do Sul/RS,;

b) R.07/133.266: Penhora nos autos do processo nº 5004397-22.2012.404.7122 (Carta Precatória nº 073/1.14.0016530-1 da 2ª Vara Cível de Tramandaí/RS), em favor da União - Fazenda Nacional, em trâmite na 4ª Vara Federal de Caxias do Sul/RS.

Tudo conforme matrícula nº 133.266, do Cartório de Registro de Imóveis de Tramandaí/RS.

Avaliação: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

02) Totalidade da UNIDADE AUTÔNOMA constituída pelas salas nº 121 e nº 122, e o respectivo gabinete sanitário, localizada no 12º andar do Edifício City, com acesso pela porta principal do mesmo à Rua Marechal Floriano nº 13, e com área construída de 60,73m², correspondendo a esta economia uma parte ideal de 35,01/1.000 nas coisas de uso comum, exclusivamente das economias superiores, bem como uma parte correspondente a 30,91/1.000 no terreno que mede 21,75m de frente a leste, a rua Marechal Floriano, por 8,90m da frente ao fundo, no alinhamento da rua José Montauray, dividindo-se por um lado (oposto) a esta rua com propriedade de Fernando Raya Veloso, na extensão de 7,50m, entestando nos fundos com propriedade do Dr. Dionísio Cabeda da Silveira na extensão de 19,70m. Bairro: Centro. Quarteirão: Ruas Marechal Floriano, Andradas, José Montauray e Avenida Borges de Medeiros.

Ônus vigentes:

- a) Av. 11/97.584 e Av. 12/97.584: Notícia sobre Existência de Penhora e Penhora nos autos do processo nº 5004397-22.2012.4.04.7122/RS (Execução Fiscal), em favor de União - Fazenda Nacional, em trâmite na 4ª Vara Federal de Caxias do Sul/RS (recaindo sobre a fração ideal de 50% de Ariovaldo José Soares Torres e sua esposa Ivone Terezinha Milani Torres);*
- b) Av. 13/97.584: Penhora nos autos do processo nº 001/1.16.0014027-1, digitalizado para nº 5025440-89.2016.8.21.0001, Ação de Despejo em fase de Cumprimento de Sentença, em favor de Suzana Weissbluth Frejman, em trâmite na 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre (recaindo sobre a fração ideal de 50% de Ariovaldo José Soares Torres e sua esposa Ivone Terezinha Milani Torres).*

*Tudo conforme **matrícula nº 97.584**, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS.*

Avaliação: R\$ 178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais).

Total da avaliação: R\$ 378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais).

DEPOSITÁRIO: ARIOVALDO JOSÉ SOARES TORRES (CPF 209.902.000-00).

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

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

1ª) 15 de outubro de 2026, a partir das 14 horas. Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, 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) 28 de outubro de 2026, a partir das 14 horas. Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital, caso não haja licitante no primeiro leilão.

Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do pregão, será prorrogado em 3 (três) minutos a cada lance novo, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (CNJ, Resolução nº 236/2016, art. 21).

Os interessados em participar deverão efetuar cadastramento no endereço eletrônico do leiloeiro, 48 horas antes da realização do leilão.

DESIGNAÇÃO DO LEILOEIRO:

Com base no art. 883 da Lei 13.105/2015, nomeio para o encargo o Leiloeiro Leonir Adelino Lunelli, matriculado na Junta Comercial/RS sob nº 060/87, com escritório na Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 397, Bento Gonçalves - RS, fone/fax - (54) 3452-5591, celular: (54) 9 9974-2534.

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 subrogam 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, em estrita observância ao art. 882, § 1º, do Código de Processo Civil, sob a diretriz regulamentar da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, observando-se as garantias processuais das partes.

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:

No caso em tela, o lance mínimo no leilão dos imóveis, em qualquer das datas será:

a) matrícula nº 133.266, do Cartório de Registro de Imóveis de Tramandaí/RS: de 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015), em razão da necessidade de preservação do valor correspondente à meação do cônjuge coproprietário;

b) matrícula nº 97.584, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS: de 87,5% (oitenta e sete inteiros e cinco décimos por cento) da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015), em razão da necessidade de preservação do valor correspondente à meação do cônjuge coproprietário e demais coproprietários.

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:

O parcelamento do lance obedecerá ao disposto no art. 895 do CPC, sendo facultado, ainda, por se tratar de execução fiscal promovida pela União, o parcelamento nos moldes previstos pela Portaria nº 1.026, de 20 de junho de 2024, da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, observadas as vedações estabelecidas em seu art. 2º, parágrafo único.

Tratando-se de bens imóveis, será admitido pagamento parcelado, caso o valor do lance seja superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), limitando-se tal parcelamento ao montante da dívida ativa objeto da execução (art. 4º, § 2º da Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento **da arrematação de bem cujo valor supere a dívida por ele garantida só será deferido quando o arrematante efetuar o depósito à vista da diferença, no ato da arrematação**, para levantamento pelo executado (parágrafo único, art. 2º, Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento observará a quantidade máxima de 60 (sessenta) prestações, sendo a primeira, referente à entrada, no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total a ser parcelado (art. 2º, Portaria da PGFN 1.026/2024).

O parcelamento será considerado deferido no momento da homologação ou assinatura judicial do termo/auto de arrematação (art. 4º). A partir deste momento, 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** (art. 5º), dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da assinatura judicial do termo de alienação.

O pagamento das prestações deverá observar o disposto no art. 7º da Portaria da PGFN 1.026/2024. A primeira prestação deverá ser paga no ato da arrematação, através de depósito 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 439. As demais prestações até a formalização do parcelamento deverão ser depositadas mensalmente na Caixa Econômica Federal, da mesma forma que a parcela de entrada. Após a formalização do parcelamento nos termos do art. 5º da Portaria, o pagamento das prestações deverá ser efetuado **exclusivamente** mediante Documento de Arrecadação de Receitas Federais - DARF emitido pelo Sistema de Parcelamentos e outras Negociações - SISPAR da PGFN, disponível no REGULARIZE.

Nos termos dos §§ 3º e 6º do artigo 98 da Lei 8.212/91 - a que se reporta a Portaria PGFN nº 1.026/2024 -, o débito do executado será quitado na proporção do valor da arrematação, ficando o controle do parcelamento a cargo do exequente. Se o arrematante não pagar, no vencimento, quaisquer das parcelas mensais, o saldo devedor vencerá antecipadamente e será acrescido em cinquenta por cento de seu valor a título de multa, podendo ser inscrito em dívida ativa e executado de forma autônoma pela Fazenda Nacional.

A administração e o controle do parcelamento deverão ser realizados pela unidade da PGFN responsável pela execução fiscal.

Após expedida a carta de arrematação para pagamento parcelado, será a mesma levada pelo arrematante ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis para averbação da hipoteca em favor da União (art. 8, §1º).

RESERVA DE MEAÇÃO:

Relativamente aos imóveis em que houver necessidade de resguardar a cota correspondente à meação ou copropriedade, somente será passível de parcelamento o valor que exceder a respectiva cota.

VENDA PARTICULAR:

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda particular, 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 particular será de 60 (sessenta) dias;

b) a venda particular 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 **DIENYFFER BRUM DE MORAES FONTES, Juíza 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 <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **710026022041v19** e do código CRC **4ad34490**.

Informações

adicionais

da

assinatura:

Signatário (a): DIENYFFER BRUM DE MORAES FONTES
Data e Hora: 23/09/2026, às 18:20:19

5004397-22.2012.4.04.7122