

50% DE 6 TERRENOS URBANOS CONTÍGUOS (3.359 M²) NA QUADRA D – SARANDI/RS

1º Leilão: 19/11/2026 - 23:59

Local: Rua Frederico Mentz, 1050 - Bairro Navegantes - Porto Alegre/RS

Leiloeiro: JOSE FERNANDO DE QUINA - JUCERGS

LOTE: 001**50% de 6 terrenos urbanos contíguos na quadra D, quarteirão 314 – Sarandi/RS (3.359,00 m² de área total)**

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – Justiça do Trabalho, TRT da 4ª Região. Processo nº 0020119-40.2021.5.04.0541 (Juízo Auxiliar de Execução; origem: Vara do Trabalho de Palmeira das Missões/RS). Fração ideal de 50% de seis terrenos urbanos contíguos na quadra D, quarteirão 314, Sarandi/RS, com frente para a Avenida 7 de Setembro e para a Rua Raimundo Antônio Manfro, ao lado do Ginásio Municipal Pedro de Marco: 360,00 m² (mat. 7.959), 297,50 m² (mat. 12.294), 562,00 m² (mat. 4.771, lote 04), 602,50 m² (mat. 4.772, lote 03), 402,00 m² (mat. 11.321, lote 05) e 1.135,00 m² (mat. 13.777), todos do Registro de Imóveis de Sarandi/RS – 3.359,00 m² no total. Avaliação: R\$ 450.000,00. Lance mínimo: R\$ 315.000,00 (70%). Comissão de 5% a cargo do adquirente. Propostas até 23h59min de 19/11/2026, à vista ou a prazo (entrada de 25% + até 30 parcelas SELIC). CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À VISTA: depósito do valor total + comissão de 5% em 24 horas da homologação da proposta pelo Juiz Auxiliar da Execução. A PRAZO: entrada mínima de 25% do valor da proposta + comissão de 5% em 24 horas da homologação; saldo em até 30 parcelas mensais corrigidas pela variação positiva da SELIC, vencendo no mesmo dia do pagamento da entrada. Garantia da proposta a prazo: hipoteca do próprio imóvel (bem levado a registro). Atraso: multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às vincendas. Atraso superior a 60 dias: perda dos valores pagos em favor da execução. Proposta enviada por leiloeiro/corretor credenciado para hastas@trt4.jus.br, assunto "Proposta de aquisição apresentada no Processo 0020119-40.2021.5.04.0541". Havendo êxito, 50% do valor de avaliação dos bens alienados fica em depósito judicial até deliberação sobre a quota de Leonora Wagner (decisão de 04/09/2026) – questão entre as partes, sem efeito sobre o adquirente.

AValiação: R\$ 450.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R\$ 315.000,00

Observações: ÔNUS/RESTRICÇÕES: • Aliena-se apenas 50% (fração ideal) de cada terreno – os outros 50% são de Alcindo Vicente Muller, que permanece condômino. O adquirente entra em condomínio, não recebe o imóvel inteiro; liquidez reduzida. • Arresto averbado em todas as seis matrículas: processo 0021427-87.2016.5.04.0541 (VT de Palmeira das Missões/RS). • Penhora destes autos averbada em todas as seis matrículas. • Notícias de execução da Justiça Estadual averbadas: processos 069/1.14.0002370-4 e 069/1.16.0000581-5, Vara Judicial da Comarca de Sarandi/RS. • Avaliação frágil na origem: valor de 04/06/2021, fixado por Oficial de Justiça (não perícia), apenas mantido na reavaliação de 09/09/2024 e sem qualquer correção até hoje – cinco anos de defasagem. Embargos à penhora do executado foram rejeitados e a rejeição foi confirmada em acórdão da Seção Especializada em Execução, de modo que a avaliação está consolidada judicialmente. • Embargos de declaração de Leonora Wagner (alcance da penhora sobre a meação) REJEITADOS em 04/09/2026; mantida a alienação dos 50%. Determinada a devolução imediata dos autos ao JAE. • Sem registro fotográfico dos terrenos nos autos. O edital autoriza vistoria e registro fotográfico pelo leiloeiro, mediante prévia combinação com o depositário – trabalho a fazer antes de divulgar. • Processo-irmão: 0020243-23.2021.5.04.0541 (mesmos exequentes e executados, imóveis rurais/urbanos em Sarandi), com edital de AIP em curso pelo mesmo prazo – ver pasta CTRT4\CO020243-23.2021.5.04.0541 Ghisleri x Wagner. • O bem é alienado no estado em que se encontra, sem garantia; aquisição originária, não cabendo evicção. | DÉBITOS: Débitos pendentes, inclusive de natureza propter rem, sub-rogam-se no preço da alienação (Tema 1.134 do STJ). São do adquirente: IPTU e taxas do ano em curso, tributos e emolumentos de transmissão, escrituras e registros. Não são do adquirente: tributos de anos anteriores, encargos e tarifas vencidos antes da carta de alienação e hipotecas sobre os imóveis. Imóvel locado: o adquirente pode denunciar o contrato, com 90 dias para desocupação, salvo locação por prazo determinado com cláusula de vigência averbada na matrícula.