



INOVAÇÃO E TRANSPARÊNCIA
A SERVIÇO DA JUSTIÇA

DOC. 08

LEILÃO DO IMÓVEL DA MASSA FALIDA (MAT. N° 90.127)



Disponibilizado no D.E.: 22/03/2024

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

Rua Octávio Francisco Caruso da Rocha, 600, 4º andar, ALA NORTE - Bairro: Centro - CEP: 90010-395 - Fone: (51)3214-9465 - www.jfrs.jus.br - Email: rspoa23@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5001654-69.2012.4.04.7112/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: BR TECNOLOGIA EM PLASTICOS INDUSTRIAIS LTDA

ADVOGADO(A): VINICIUS LUNARDI NADER (OAB RS068361)

ADVOGADO(A): JOÃO CARLOS FRANZOI BASSO (OAB RS030694)

ADVOGADO(A): GUSTAVO NEVES ROCHA (OAB RS081392)

EXECUTADO: BR TECNOLOGIA EM PLASTICOS INDUSTRIAIS LTDA

EDITAL Nº 710019567245

O Juízo da 23ª Vara Federal da Porto Alegre/RS **FAZ SABER** a todos quantos virem o presente edital ou dele tiverem conhecimento que levará à venda em leilões públicos os bens penhorados neste processo, nos seguintes termos.

OS BENS INCLUÍDOS NO LEILÃO

Descrição dos bens: Parte Sul dos Lotes Urbanos nºs 11 e 12, da quadra I, na Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, do Parque Industrial Canoas, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pela Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, Avenida Guilherme Schell e futura Avenida do Plano Diretor, possuindo a área superficial de 5.193,10m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, onde faz frente, extensão de 11m, no alinhamento com Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de 100m, com terras que são ou foram de propriedade de Aloysio Brinxer; ao Leste, em linha quebrada, formada por três segmentos, sendo o primeiro, partindo do alinhamento com a Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, no sentido Norte-Sul, na extensão de 72,10m, o segundo, no sentido Oeste-Leste, na extensão de 89m, abo com parte norte dos lotes 11 e 12, de propriedade de BR Tecnologia em Plásticos Industriais Ltda., e o terceiro e último segmento, novamente no sentido Norte-Sul, na extensão de 44m, com o lote 10, que é ou foi de propriedade de Morart Participações e Incorporações Ltda.; e ao Oeste, na extensão de 116,10m, de frente ao fundo, com o lote 13, que é ou foi de propriedade de Morart Participações e Incorporações Ltda. Dista, de sua extremidade Oeste 235,80m, da esquina com a futura Avenida do Plano Diretor. Imóvel matriculado sob o nº 90.127, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Canoas/RS.

Ônus, débitos ou ações pendentes sobre os bens: Consta Arrolamento de Bens, em favor de UNIÃO – FEDERAL; Arrolamento de Bens, em favor de DELEGACIA DA RECEITA ESTADUAL DE CANOAS/RS; Penhora nos autos nº 008/1.09.0000555-4, em favor de ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite na 1ª Vara Cível de Canoas/RS; Penhora nos autos nº 5005189-64.2016.4.04.7112, em favor de UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, em trâmite na 1ª Vara Federal de Pelotas/RS; Penhora nos autos nº 5011050-31.2016.4.04.7112, em favor de UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, em trâmite na 3ª Vara Federal de Santo Angelo/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 008/1.13.0020291-8, em favor de ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de

5001654-69.2012.4.04.7112

710019567245.V2



Disponibilizado no D.E.: 22/03/2024

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

Canoas/RS; Penhora nos autos nº 5007251-43.2017.4.04.7112, em favor de UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, em trâmite na 23ª Vara Federal de Porto Alegre/RS; Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5010357-36.2021.8.21.0008, em favor de ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

Avaliação: R\$ 4.440.100,00 (quatro milhões, quatrocentos e quarenta mil e cem reais), em 04 de julho de 2023.

Localização dos bens: Conforme descrição acima.

Depositário: CARLOS ALBERTO BRACH.

Observação: os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram e sem garantia.

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

PRIMEIRO LEILÃO (art. 886, IV, do CPC): dia 07 de maio de 2024, com encerramento a partir das 11 horas, conforme observação. 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 verificado lances em primeiro leilão, o leilão permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

SEGUNDO LEILÃO (art. 886, V, do CPC): dia 16 de maio de 2024, com encerramento a partir das 11 horas, conforme observação. Haverá alienação do bem, em segundo leilão, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital.

REPASSE (aplicável ao primeiro e ao segundo leilão): Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance, até o horário previsto para o encerramento do leilão, serão apregoados, novamente, em "repasse", por um período adicional de 1 hora, após 15 (quinze) minutos do término do pregão de todos os lotes. Durante a hora adicional em questão, de "repasse", observar-se-ão, para realização de lances, etc, as mesmas regras estipuladas para o pregão propriamente dito.

OBSERVAÇÃO: Os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 2 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 11 horas, o encerramento do lote 02 às 11h02min, e assim sucessivamente até o último lote. Tanto no primeiro quanto no segundo leilão, bem como no repasse, sobrevivendo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do pregão ou ao horário de encerramento do repasse, será prorrogado em 3 (três) minutos a cada lance novo, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (CNJ, Resolução n.º 236/2016, art. 21).

LOCAL (art. 886, IV, do CPC): O leilão será realizado apenas por meio eletrônico, via site www.leiloesjudiciaisrs.com.br.



Disponibilizado no D.E.: 22/03/2024

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

DESIGNAÇÃO DA LEILOEIRA

Com base no art. 883 do CPC, foi nomeada para o encargo a leiloeira Joyce Ribeiro, matriculada na Junta Comercial/RS sob n.º 222, telefones 0800-707-9272 e (51) 98143-8866, e-mail contato@leiloesjudiciais.com.br.

DILIGÊNCIAS A SEREM REALIZADAS PELA LEILOEIRA

Deverá a leiloeira verificar a localização e o estado dos bens penhorados, facultada a remoção, às suas expensas, para fins da realização do leilão. Contudo, constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá à leiloeira informar nos autos, abstendo-se de efetuar a remoção. Da informação, será intimada a parte exequente para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e o prosseguimento dos atos constritivos.

Caberá à leiloeira cientificar do leilão judicial, com antecedência, todos os terceiros mencionados no CPC, art. 889, incisos II a VIII, bem como o cônjuge, quando necessário. Fica desde já autorizada a leiloeira a diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis, DETRAN, Administradora de Condomínio, Prefeitura e outros órgãos para obtenção das matrículas/certidões atualizadas de ônus/situação do bem, ou do andamento de processos em que há penhoras concorrentes ou pedido de reserva de crédito preferencial, independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos (art. 39 da LEF). A documentação solicitada deverá ser entregue pelos órgãos competentes à leiloeira no prazo de 5 (cinco) dias.

Como parte do seu *munus*, caberá à leiloeira divulgar a realização do leilão nos meios de comunicação típicos dos mercados dos respectivos bens, informando o site da internet e o que mais for necessário para o leilão eletrônico.

Para a realização do ato aplicam-se as seguintes condições, com base no §1º do art. 880 do CPC.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO

O edital de leilão será publicado no prazo do §1º do art. 22 da LEF, no site do Tribunal Regional Federal da 4ª Região.

A parte executada será intimada desta decisão por intermédio de seu(sua) procurador(a). Caso não tenha procurador(a) constituído(a) nos autos, a parte executada será intimada ou por meio de carta com aviso de recebimento enviada via Correios ao endereço informado no processo, ou por Oficial de Justiça (art. 889, I, do CPC). Caso frustrados esses meios, a parte executada será considerada intimada pela publicação deste edital, conforme art. 889, parágrafo único, do CPC.

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 LEF).



Disponibilizado no D.E.: 22/03/2024

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

O coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre bem imóvel, como credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula, também deverá ser intimado do leilão por meio de carta com aviso de recebimento enviada via Correios ao endereço disponível no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça Federal. Caso frustrada a intimação postal, deverá ser intimado por mandado judicial 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) e de ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas, cujo levantamento será providenciado por este Juízo.

Os débitos de condomínio, as custas de arrematação e a comissão da leiloeira correrão por conta do(a) arrematante.

Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou de parcelamento, responderá a parte executada pelas despesas da leiloeira, arbitradas em 2% (dois por cento) do valor da avaliação ou da dívida, o que for menor (cópia deste edital poderá servir como título para a cobrança/protesto), não podendo o valor resultante exceder R\$ 10.000,00 (dez mil reais), definido como o teto máximo do ressarcimento devido. De outro lado, não haverá ressarcimento à leiloeira nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da parte exequente.

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo a leiloeira observar as restrições dos incisos do art. 890 do CPC.

Será vencedor o maior lance.

CONDIÇÕES DE PARCELAMENTO

Existindo reserva de quota-parte de cônjuge ou coproprietário(a) não executado sobre o bem, o(a) arrematante deverá depositar, à vista, o montante equivalente à quota-parte, calculada sobre o valor da avaliação; o parcelamento do saldo que sobejar obedecerá às seguintes regras.

O parcelamento será admitido em duas situações:

a) imóveis em execuções fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e a requerimento expresso desta, inclusive execuções da dívida ativa do INSS, com base no artigo 98 da Lei n.º 8.212/91, com redação que lhe deu a Lei n.º 9.528, de 10 de dezembro de 1997, sendo o parcelamento disciplinado pela Portaria PGFN n.º 79/2014;

b) veículos automotores, em caso de venda direta, sendo que somente se admitirá o parcelamento do lance em até 6 (seis) parcelas iguais e sucessivas, acrescidas da Taxa SELIC, observadas as demais regras no tópico específico da venda direta.



Disponibilizado no D.E.: 22/03/2024

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

O parcelamento do valor da arrematação será limitado ao montante da dívida objeto da execução.

Em caso de bem imóvel, até a expedição da carta de arrematação, o arrematante deverá continuar depositando, mensalmente, as parcelas que vierem a vencer, mediante Documento de Depósitos Judiciais e Extrajudiciais (DJE), utilizando o código de receita n.º 4396. Os valores depositados por meio de DJE permanecerão à disposição do Juízo até que seja expedida a carta de arrematação. Após a emissão da carta de arrematação, os valores deverão ser recolhidos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), utilizando o código de receita n.º 7739. Se o arrematante deixar de pagar no vencimento qualquer uma das parcelas mensais, o parcelamento será rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor remanescente, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento), a título de multa de mora, conforme § 6º do art. 98 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991. Enquanto não for quitado o lance, constará registro de hipoteca na matrícula do imóvel.

Ocorrendo a rescisão do parcelamento do lance de bem imóvel, o crédito será inscrito em dívida ativa e executado, se for o caso, indicando-se à penhora o imóvel hipotecado. A inscrição em dívida ativa do débito decorrente do saldo remanescente do parcelamento não quitado será de responsabilidade da unidade da PGFN correspondente ao domicílio do arrematante.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS

O lance mínimo tanto no primeiro leilão, quanto no segundo leilão será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891 do CPC).

A comissão da leiloeira é de 6% (seis por cento) do valor do lance.

Para expedição da carta de arrematação de bem imóvel, deverá ser comprovado o pagamento do ITBI e o recolhimento das custas de arrematação.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este Juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados ou averbados na matrícula do imóvel.

Em caso de pagamento parcelado do lance, na matrícula do imóvel será averbada hipoteca em favor da parte exequente, a ser mantida até comprovação da integralização do lance. O arrematante tomará a posição de devedor da União - Fazenda Nacional, servindo o próprio bem arrematado como garantia do débito. O valor da primeira prestação deverá ser depositado no ato da arrematação e será considerado como pagamento parcial, devendo o saldo ser dividido pelo número de meses restantes.

Tratando-se de penhora de fração ideal ou de bem sujeito a meação ou copropriedade, o leilão atingirá a integralidade do bem, sendo reservado do produto do lance o valor correspondente à cota de copropriedade.



Disponibilizado no D.E.: 22/03/2024

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE BENS MÓVEIS

Em quaisquer dos leilões não poderá ser aceito lance inferior aos seguintes limites mínimos, com base no art. 891 do CPC:

a) Veículos automotores em geral: 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação;

b) Outros bens móveis: 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação.

A comissão da leiloeira é de 10% (dez por cento) do valor do lance.

O pagamento será feito mediante caução de 20% (vinte por cento) do lance vencedor, por meio de um depósito a ser comprovado no prazo de até dois dias úteis, e um depósito do restante em até cinco dias úteis. Não paga nesse prazo a integralidade do lance, será perdida a caução em favor da parte exequente (art. 897 do CPC), como indenização pelo retardamento do leilão, que deverá ser refeito. Caberá à leiloeira controlar a integralização do pagamento.

Em se tratando de veículos, o(a) arrematante receberá os bens livres de penhoras, multas, taxas de licenciamento e IPVA atrasados.

A carta de arrematação de bens móveis somente será expedida após a comprovação da integralização do lance e o recolhimento das custas de arrematação.

VENDA DIRETA

Restando negativa a tentativa de alienação em hasta pública, fica desde já autorizada a venda direta dos bens penhorados, observando-se as regras já fixadas e mais o seguinte:

a) O prazo para promover a venda direta é 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;

c) O pagamento das parcelas do lance de veículos automotores deverá ser feito mediante depósito judicial em conta vinculada a este processo e aberta na agência 0652 da Caixa Econômica Federal quando do primeiro recolhimento;

d) O veículo será gravado com restrição à transferência via sistema Renajud enquanto não for integralizado o lance;

e) Em caso de venda parcelada, somente após a comprovação da integralização do lance ocorrerá a liberação do veículo ao(à) arrematante.

Intimem-se.



Disponibilizado no D.E.: 22/03/2024

Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
23ª Vara Federal de Porto Alegre

Documento eletrônico assinado por **MARILA DA COSTA PEREZ, Juíza Federal Substituta na Titularidade Plena**, 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 **710019567245v2** e do código CRC **6be6243a**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARILA DA COSTA PEREZ

Data e Hora: 14/03/2024, às 18:12:34

5001654-69.2012.4.04.7112

710019567245.V2



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DA 23ª VARA
FEDERAL DE PORTO ALEGRE, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

AUTOS: 5001654-69.2012.4.04.7112

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

EXECUTADOS: BR TECNOLOGIA EM PLÁSTICOS INDUSTRIAIS LTDA., BR
TECNOLOGIA EM PLÁSTICOS INDUSTRIAIS LTDA.

Na data de 14 de fevereiro de 2025, conforme determinado, eu **Joyce Ribeiro, Leiloeira Oficial**, com registro na JUCISRS nº. 222/08, JUCESC AARC nº. 519 e JUCEPAR nº 21/334-L, encerrei a Venda Direta do presente auto e certifico que o resultado foi negativo.

Esta Leiloeira não poupou esforços para promover a venda do bem, realizando ampla publicidade, no sentido de alcançar interessados no certame, conforme tabela abaixo:

MEIOS DE DIVULGAÇÃO
Redes Sociais da Leiloeira e do Marketplace “Leilões Judiciais” (Facebook e Instagram); Banner virtual no site da Leiloeira, Serviço especializado Google; WhatsApp Marketing; SMS Marketing; Informações e disponibilidade para lances na internet (www.jrleiloes.com.br); e atendimento personalizado via telefone (0800-707-9272), de segunda a sexta-feira (das 8h00 às 19h00).

Apesar de todo trabalho realizado no sentido de dar publicidade e divulgar a oferta do bem não se obteve êxito na venda do bem descrito abaixo. Esta Leiloeira, segundo sua experiência, acredita que o bem: **“Parte Sul dos Lotes Urbanos n°s 11 e 12, da quadra I, na Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, do Parque Industrial Canoas, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pela Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, Avenida Guilherme Schell e futura Avenida do Plano Diretor, possuindo a área superficial de 5.193,10m². Imóvel matriculado sob o n° 90.127, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Canoas/RS. Avaliado em R\$ 4.440.100,00 (quatro milhões, quatrocentos e quarenta mil e cem reais)”** não foi arrematado pelo seguinte motivo:

A cidade de Canoas foi uma das cidades afetadas pela enchente que o estado sofreu em maio de 2024 e o imóvel, embora tenha sido divulgado com possibilidade de parcelamento da arrematação, tal parcelamento ficou limitado ao valor da dívida exequenda, que na época do leilão perfazia R\$ 897.731,07, ou seja, eventual comprador que adquirisse o bem pelo lance mínimo previsto em edital, teria que arcar com o pagamento à vista de R\$ 1.322.318,93, valor muito alto, considerando, inclusive, o momento crítico que empresários e investidores do estado estavam passando com a situação de calamidade da época.



Outro fator determinante é o preço, e o imóvel encontra-se com valor acima do praticado pelo mercado, conforme se verifica nas amostras encontradas:

1. Comparação com Imóveis Semelhantes na Região

- **Terreno de 5.400 m² na Rua João Goulart:** Oferecido por R\$ 3.900.000,00, este terreno está situado em um loteamento industrial com infraestrutura completa, pronto para construção, próximo à Avenida Guilherme Schell e a empresas de diversos setores. O valor por metro quadrado é de aproximadamente R\$ 722,22.
<https://rs.mgfimoveis.com.br/terreno-industrial-para-venda-em-canoas-rs-lote-em-area-industrial-a-venda-em-301962306>
- **Terreno de 26.125 m² na Avenida Antônio Frederico Ozanam:** Disponível por R\$ 4.880.000,00, este terreno plano e seco possui frente de 115 metros para a avenida, com infraestrutura completa, localizado a 2,3 km da BR-116. O valor por metro quadrado é de cerca de R\$ 186,86.
<https://rs.mgfimoveis.com.br/terreno-industrial-para-venda-em-canoas-rs-vocacao-industrial-e-logistico-301961577>
- **Terreno de 42.000 m² na Rua João Goulart:** Anunciado por R\$ 17.077.200,00, este terreno está situado em um loteamento industrial com infraestrutura completa, adequado para indústrias, serviços, transportadoras e centros de distribuição. O valor por metro quadrado é aproximadamente R\$ 406,12.
<https://rs.mgfimoveis.com.br/terreno-industrial-a-venda-em-canoas-rspara-condominios-logisticos-e-301963803>

2. Avaliação do Preço por Metro Quadrado

O imóvel em questão possui um valor por metro quadrado de aproximadamente R\$ 855,00 (R\$ 4.440.100,00 dividido por 5.193,10 m²). Comparando com os exemplos acima, observa-se que este valor é muito superior ao de terrenos semelhantes na região (R\$ 438,40 média), especialmente considerando que alguns dos terrenos mencionados possuem infraestrutura completa e localização estratégica.

SUGESTÃO: Reavaliação do imóvel, levando em conta os preços praticados na região e os fatores de depreciação, como a desvalorização dos imóveis em cidades fortemente impactadas pelas enchentes, a retração do mercado frente as perdas ocorridas, especialmente diante da impossibilidade de parcelamento do valor integral do bem, o que reduz o número de potenciais compradores e exige maior atratividade no valor ofertado.

Sendo o que tinha para o momento, com votos de estima e consideração.

Respeitosamente,

Porto Alegre, 25 de março de 2025.

JOYCE RIBEIRO
Leiloeira Oficial