



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



COMARCA DE TRAMANDAI – RS
TERCEIRA VARA CÍVEL ESPECIALIZADA EM FAZENDA PÚBLICA
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5001848-86.2019.8.21.0073/RS
EXEQUENTE: TERCIO FERNANDO MICHELON
EXECUTADO: RICARDO SCAVUZZO MACHADO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA JUDICIAL E INTIMAÇÃO DAS PARTES

Datas: 16.03.26 e 18.03.26

Horário: 16 h

Modalidade: Pregão Eletrônico junto ao site www.eduardovivian.com.br –
exclusivamente on-line -

Eduardo Vivian, Leiloeiro Público, faz saber aos que pelo presente tiverem conhecimento que nos dias, horário e na modalidade supra informada, **com base na Resolução 236 do CNJ**, procederá ao [apregoamento eletrônico](#) para tentativa de venda judicial dos seguintes bens:

Sendo constituído de três pontos comerciais e um terreno sem benfeitorias.

Lote 001

Um terreno Urbano, sem benfeitorias, situado na cidade de Tramandaí, sito Avenida Beira Mar s/n, constituído do lote 11, da quadra 129, antiga quadra 38, medindo 13m de frente, ao leste, no alinhamento da avenida Beira Mar, igual medida nos fundos, ao oeste, onde entesta com o lote 04, por 30m de extensão da frente a fundos por ambos os lados, com a área de 390m² dividindo-se por um lado, ao norte com o lote 10, e pelo outro lado, ao sul, com o lote 12, distando 42m da rua Duque de Caxias, dentro do quarteirão formado pelas ruas Duque de Caxias, Três de outubro, e avenida Beira Mar, e Pescadores.

IMÓVEL MATRICULA Nº 118.194 avaliado em R\$ 438.531,60.

Rua Vergueiros, 163 – Tramandaí - RS – CEP 95590-000 – Fone (51) 309-
85594 - E-mail: frtramanda3vciv@tjrs.jus.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

150
anos
TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO RS



Rua Vergueiros, 163 – Tramandaí - RS – CEP 95590-000 – Fone (51) 309-85594 - E-mail: frtramanda3vciv@tjrs.jus.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



LOTE 002

A LOJA nº 101 – Localizada no térreo, na frente a Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande) nº 282, sendo a primeira, à direita do portão de acesso condominial, confrontando-se ao sul com a avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), ao oeste e norte com áreas condominiais e a leste com a loja 102, com a área real privativa de 37,43m², área de uso comum de 8,51m², área total de 49,94m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,082036 no terreno e nas áreas comuns, integrante de “um condomínio sem denominação especial”, o qual esta assentado sobre um terreno urbano, situado na praia de Imbé, no município do mesmo nome, designado pelo nº 282, constituído do lote nº 06, da quadra 18, medindo 15,00m de frente ao sul, no alinhamento da Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), com igual medida nos fundos ao norte, onde entesta com o lote 36, por 30,00m de extensão de frente a fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado ao leste, com o lote 07, e pelo outro lado ao oeste, com o lote 05, com área de 450,00m², no quarteirão Formado pelas ruas Santa Cruz, São Leopoldo, e Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), os lotes divisórios são ou foram da Sociedade Territorial Praia de Imbé Ltda. O Imóvel é caracterizado por ser uma loja comercial, no térreo de um prédio de alvenaria, com sua constituição: Um banheiro Social (O banheiro da loja nº 101 está desativado, tendo sido retirado o vaso sanitário, assim como a pia. O banheiro está sendo utilizado como área de depósito para mercadorias) e um espaço comercial.

O espaço físico que compõe a **loja nº 101** com uma área de 45,94m² esta unificada com o espaço físico que compõe a **loja nº 102** com uma área de 53,08m² perfazendo uma somatória total entre as duas de 99,02 m² (Importante ressaltar que a parede divisória entre as duas salas foi retirada). A Loja nº 101 esta alugada juntamente com a loja nº 102 pelo valor de R\$ 1.400,00/mês segundo informações fornecidas pelo senhor Ricardo Scavuzzo Machado, para a loja Rios e Mares Pesca - Loja de artigos para pesca.

IMÓVEL MATRICULA Nº 132.736 Avaliado em R\$ 214.526,47.

Rua Vergueiros, 163 – Tramandaí - RS – CEP 95590-000 – Fone (51) 309-85594 - E-mail: frtramanda3vciv@tjrs.jus.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



A LOJA nº 102 – Localizada no térreo, na frente a Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande) nº 282, sendo a segunda, à direita do portão de acesso condominial, confrontando-se ao sul com a avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), ao oeste com a loja 101, a norte com áreas condominiais e a leste com a loja 103, com a área real privativa de 43,2500m², área de uso comum de 9,8300m², área total de 53,0800m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,94786 no terreno e nas áreas comuns, integrante de “um condomínio sem denominação especial”, o qual se acha assentado sobre um terreno urbano, situado na praia de Imbé, no município do mesmo nome, designado pelo nº 282, constituído do lote nº 06, da quadra 18, medindo 15,00m de frente ao sul, no alinhamento da Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), com igual medida nos fundos ao norte, onde entesta com o lote 36, por 30,00m de extensão de frente a fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado ao leste, com o lote 07, e pelo outro lado ao oeste, com o lote 05, com área de 450,00m², no quarteirão Formado pelas ruas Santa Cruz, São Leopoldo, e Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), os lotes divisórios são ou foram da Sociedade Territorial Praia de Imbé Ltda. O Imóvel é caracterizado por ser uma loja comercial, no térreo de um prédio de alvenaria, com sua constituição: Um banheiro Social e um espaço comercial. O espaço físico que compõe a loja nº 102 com uma área de 53,08m² esta unificada com o espaço físico que compõe a loja nº 101 com uma área de 45,94m² perfazendo uma somatória total entre as duas de 99,02 m² (Importante ressaltar que a parede divisória entre as duas salas foi retirada). A Loja nº 101 está alugada juntamente com a loja nº 102 pelo valor de R\$ 1.400,00/mês segundo informações fornecidas pelo senhor Ricardo Scavuzzo Machado, para a loja Rios e Mares Pesca - Loja de artigos para pesca. **IMÓVEL MATRICULA Nº 132.737 Avaliado em R\$ 247.868,20.**

Considerando que houve na pratica a união das duas lojas, as mesmas serão vendidas em um único Lote, totalizando R\$ 462.394,67.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

150
anos
TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO RS

Foto nº 01 = Loja 101 e loja 102 (Matriculas 132.736 e 132.737).



LOTE 003

A LOJA nº 103 – Localizada no térreo, na frente a Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande) nº 282, sendo a segunda, à direita do portão de acesso condominial, confrontando-se ao sul com a avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), ao oeste com a loja 102, a norte com áreas condominiais e a leste com o lote 36, com a área real privativa de 44,1000², área de uso comum de 10,0200m², área total de 54,1200m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,096643 no terreno e nas áreas comuns, integrante de “um condomínio sem denominação especial”, o qual se acha assentado sobre um terreno urbano, situado na praia de Imbé, no município do mesmo nome, designado pelo nº 282, constituído do lote nº 06, da quadra 18, medindo 15,00m de frente ao sul, no alinhamento da Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio Grande), com igual medida nos fundos ao norte, onde entesta com o lote 36, por 30,00m de extensão de frente a fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado ao leste, com o lote 07, e pelo outro lado ao oeste, com o lote 05, com área de 450,00m², no quarteirão Formado pelas ruas Santa Cruz, São Leopoldo, e Avenida Nilza Godoy (Antiga Avenida Rio

Rua Vergueiros, 163 – Tramandaí - RS – CEP 95590-000 – Fone (51) 309-85594 - E-mail: frtramanda3vciv@tjrs.jus.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



Grande), os lotes divisórios são ou foram da Sociedade Territorial Praia de Imbé Ltda. O Imóvel é caracterizado por ser uma loja comercial, no térreo de um prédio de alvenaria, com sua constituição: Um banheiro Social e um espaço comercial. Segundo a inquilina o aluguel esta fixado em R\$ 700,00 (Preço confirmado pelo senhor Ricardo Scavuzzo Machado)

IMÓVEL MATRICULA Nº 132.738 Avaliado em R\$ 252.724,70.

Foto nº 02 = Loja 103 (Matriculas 132.738).



Pelo presente Edital ficam as partes, procuradores, herdeiros e credores intimados caso não tenham sido localizados por via postal ou pelo Senhor Oficial de Justiça. Os bens são vendidos no estado em que se encontram, sendo responsabilidade exclusiva do arrematante a vistoria, localização e identificação dos mesmos antes da venda judicial, não se admitindo reclamação posterior. Existe possibilidade de parcelamento, cabendo ao arrematante depositar pelo menos 25,00% do valor da oferta vencedora, podendo pagar o saldo em até 30 meses, cujo valor será atualizado pelo **IPCA**. As guias de deposito deverão ser retiradas mensalmente em Cartório. Até o final do pagamento o imóvel arrematado ficara como garantia, sendo registrada na matrícula ou prontuário Hipoteca Judicial ou Penhor Legal. Poderá o arrematante antecipar o pagamento de parcelas. **Artigo 895 do CPC:**

Rua Vergueiros, 163 – Tramandaí - RS – CEP 95590-000 – Fone (51) 309-85594 - E-mail: frtramanda3vciv@tjrs.jus.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



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. Ao participar do certame de venda judicial o arrematante concorda com todos os termos do presente Edital. Em não havendo oferta igual ou superior ao valor da avaliação na primeira data, na segunda chamada serão os bens vendidos a quem mais oferecer, partindo os lanços de 50,00% do valor da avaliação. No ato da arrematação ou adjudicação será paga taxa de leilão em favor do Leiloeiro Público em cheque ou dinheiro, em percentual de 10,00% sobre o valor da oferta vencedora. O arrematante deverá recolher em 24 h o valor do lanço ou do sinal inicial através de depósito judicial junto ao Banrisul, cuja guia será enviada por e-mail ao arrematante. **A venda judicial ocorrerá somente no modo on-line através do site www.eduardovivian.com.br, não presencial**, não sendo aceitas ofertas via telefone, fax, e-mail, SMS, WhatsApp ou outro meio eletrônico. Dívidas de IPTU vencidas anteriormente a arrematação não se transferem ao arrematante por força do **artigo 130 do CTN**, o mesmo ocorrendo em relação a multas, IPVAs e Seguros Obrigatórios dos veículos, vencidos anteriormente a venda judicial, os quais não se transferem ao arrematante. No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, na forma do **artigo 908, § 1º do CPC**. Com relação ao cancelamento dos ônus sobre a matrícula incidirá o disposto nos artigos **538, 539 e 540 da Consolidação Normativa e Notarial da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Se a venda judicial for anulada por culpa do arrematante, não haverá devolução da comissão de leilão. Ônus: os constantes nas matrículas dos imóveis ou nos prontuários dos veículos, recomendando-se que os interessados obtenham cópia da matrícula junto ao Registro de Imóveis ou junto ao CRVA no caso dos automóveis. Outras informações pelo fone 99989 2009 ou 51 981467539, [em](#)

Rua Vergueiros, 163 – Tramandaí - RS – CEP 95590-000 – Fone (51) 309-85594 - E-mail: frtramanda3vciv@tjrs.jus.br



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA



dias úteis e em horário comercial ou pelo site www.eduardovivian.com.br. Para conhecimento das partes e interessados reproduz-se o artigo 358 do Código Penal Brasileiro - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. No caso dos imóveis, quando houver necessidade de regularização tal encargo caberá ao arrematante, por isso recomenda-se expressamente aos eventuais interessados que diligenciem junto aos órgãos competentes. Dado e passado neste Fórum, em 12.02.26.

Eduardo Vivian
Leiloeiro Público

Juíza de Direito