

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Cristiano Branchieri Escola, leiloeiro oficial inscrito na JucisRS sob o nº 285/13, devidamente autorizado pelo(a) Exmo.(a), Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito do Juizado Especial Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5036567-50.2023.8.21.0010** em que **Valdir Dalposso** move contra **Leocir Schimellpfennig**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: DIREITOS E AÇÕES SOBRE O BOX N° 03 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANTANAL, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 15,50M², SITO À RUA SARMENTO LEITE, B. RIO BRANCO, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: “*BOX N° 03, localizado no primeiro pavimento ou subsolo do prédio de alvenaria denominado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANTANAL, sítio à rua Sarmento Leite, nº 3.269, com as seguintes áreas: privativa de 15,50m², uso comum de 20,81m², total de 36,31m², equivalente de construção de 18,155m², ideal de terreno de 8,17m² e fração ideal de terreno de 0,013, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, constituído pelo atual lote n° 27, da quadra n° 636, setor 12, zona 44, numerações administrativas, com testada para a rua Sarmento Leite, distando aproximadamente 225, 30metros da esquina formada com a Avenida Rio Branco, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite e com a faixa de domínio da Rede Ferroviária Federal S/A e limite com a quadra n° 1851, no Bairro Rio Branco, nesta cidade, com a área de 617,00m², medindo e confrontando: ao norte por duas linhas, sendo a primeira de 11,00metros e a Segunda também por 11,00metros, ambas com o limite da quadra n° 1851; ao sul por duas linhas, sendo a primeira de 12,00metros com a rua Sarmento Leite e a Segunda de 10,00metros com o lote n° 28 de propriedade de Luiz Antonio Colombo e outro; ao leste por 36,50metros com os lotes nºs 25, 26 e 24, de propriedade de Zulmíro Antonio Molardi, Elir Tonolli e Gregorio João Barcarolo, respectivamente; e ao oeste por três linhas, a primeira de 0,50metros com o limite da quadra 1851, a Segunda de 18,00metros, com parte do lote n° 30 de propriedade de Antonio C. Perottoni e a terceira de 18,00metros, com o lote n° 28 de propriedade de Luis Antonio Colombo e outros*”. **Av.8:** indisponibilidade; **Av.12:** penhora. Maiores informações quanto aos registros e averbações, sugere-se a busca através da Matrícula nº 88.291 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.

Data do 1º Leilão: dia 05 de fevereiro de 2026 às 16h20min.

Data do 2º Leilão: dia 05 de março de 2026 às 16h20min.

Inexistindo propostas para o 1º leilão, terá seguimento o 2º leilão.

Valor de Avaliação: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Localização do Bem: Rua Sarmento Leite, 3269, B. Rio Branco, Caxias do Sul/RS.

Modalidade dos Leilões: Simultâneo (*On-line e Presencial*).

Local dos Leilões: Avenida Therezinha Pauletti Sanvitto, 208/910, Edifício Vittorio Corporate, Bairro Vilaggio Iguatemi, na cidade de Caxias do Sul/RS e, também, através do endereço: <http://www.cristianoescolaleilos.com.br>.

Observações: (I) Lances registrados na modalidade *Online* ou *Simultâneo*, através do site, serão considerados à vista; (II) A arrematação do bem acima descrito far-se-á mediante o pagamento imediato do preço no ato do leilão. Àqueles que desejarem efetuar o pagamento em prestações, deverão apresentar suas propostas até o início do 1º leilão (por valor não inferior ao da avaliação); e, até o início do 2º leilão (por valor que não seja considerado preço vil ou definido pelo Juízo). As propostas de pagamento parcelado deverão, obrigatoriamente, prever a entrada de 25% do lance à vista, sendo o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea (cheque ou fiador), quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Ainda, as propostas para aquisição em prestações deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; (III) Sugere-se a leitura atenta dos “termos de uso” disponíveis no site www.cristianoescolaleilos.com.br.

Através deste edital, ficam intimadas as partes, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, antícréticos, fiduciários, coproprietários, cônjuges/companheiros e terceiros interessados na forma da lei. Caberá ao interessado analisar, comparar, medir, contar, testar, visitar, bem como sanar eventuais dúvidas existentes sobre quaisquer bens ofertados a anteceder a realização dos leilões, restando ciente de que a arrematação se dará em caráter “*ad corpus*”, atentando-se também ao princípio “*propter rem*” quando aplicável, não cabendo ao adquirente reivindicar quaisquer garantias, compensações, majorações, complementos, ou mesmo, alegação de desconhecimento das leis vigentes. As despesas com o leilão e comissão do leiloeiro deverão ser pagas pelo arrematante no ato do leilão, cumprindo-se com o disposto no artigo 23, parágrafo 2º, da LEF, em caso de execução fiscal. O valor da comissão devida ao leiloeiro fica estabelecida em 6% para bens imóveis e 10% para os demais bens, salvo determinação judicial diversa. Em caso de acordo, adjudicação ou remissão da dívida após o início das atividades necessárias à expropriação judicial, o percentual de 3% para bens imóveis e 5% para bens móveis será suportado por quem ensejar o cancelamento dos leilões, sendo adicionalmente cobradas taxas de remoção e armazenagem para bens móveis. Maiores informações através dos telefones: (54) 3533.6152 e (54) 98165.4141, e-mails: contato@cristianoescolaleilos.com.br e assistente@cristianoescolaleilos.com.br ou pelo site: www.cristianoescolaleilos.com.br.

Caxias do Sul, 09 de dezembro de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito