

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 1º Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5045124-60.2022.8.21.0010** em que **Condomínio Residencial Rota do Sol** move contra **Sheila Alessandra Mansardo**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE À EXECUTADA (2.145,31 M²) SOBRE A UNIDADE Nº 21 DA QUADRA Nº 03 DO CONDOMÍNIO ROTA DO SOL, COM ÁREA DE USO PRIVATIVO DE 16.928,00 M², LOCALIZADA NO LUGAR DENOMINADO APANHADO, DISTRITO DE JUÁ, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS, com a seguinte descrição registral: *"A unidade nº. 21 (vinte e um) da quadra nº. 3 (três) do Condomínio Rota do Sol Condomínio Residencial, com área de uso privativo com 16.928,00m² (dezesseis mil novecentos e vinte e oito metros quadrados), e área de uso comum com 9.115,08976m², totalizando 26.043,1136m², que corresponde a uma fração ideal de 0,0320728 da área total. A área reservada para uso privativo tem as seguintes confrontações: ao nordeste mede 218,00m (duzentos e dezoito metros) e faz frente com a área tipo 3, de uso comum, destinada à circulação; ao sudoeste mede 228,00m (duzentos e vinte e oito metros) com área tipo 1, de uso comum, destinada à recreação; ao sudeste, mede 85,00m (oitenta e cinco metros) com a unidade nº. 20; ao noroeste, mede 70,00m (setenta metros) com a unidade nº. 22. A unidade descrita, juntamente com a cabana com a área de 70,00m² (setenta metros quadrados), a ser nela construída, fazem parte da incorporação imobiliária registrada sob o nº. R.3/14.741 do livro 2-CF, referente a uma área total de 812.000,00m², dividida em 90 unidades autônomas, localizada no lugar denominado Apanhador, distrito de Juá, neste Município".* **Maiores informações quanto às averbações e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 20.934 do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco de Paula/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 17 de setembro de 2026 às 14h20min.

Data do 2º Leilão: dia 08 de outubro de 2026 às 14h50min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil quinhentos reais).

Localização do Bem: RST 453, s/n, Condomínio Residencial Rota do Sol, Centro, São Francisco de Paula/RS.

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

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

Através deste edital, ficam intimadas as partes, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, 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@cristianoescolaleiloes.com.br e assistente@cristianoescolaleiloes.com.br ou pelo site: www.cristianoescolaleiloes.com.br.

Caxias do Sul/RS, 21 de julho de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito