

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 2º Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5018630-32.2020.8.21.0010** em que **Condomínio Edifício Guarujá** move contra **Cecilia Fátima Bugança**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: APARTAMENTO Nº 305 DO EDIFÍCIO GUARUJÁ, COM ÁREA DE 63,11M², SITO À RUA PINHEIRO MACHADO, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: "O Apartamento n 305, localizado no 2º andar tipo ou 5º pavimento do prédio de alvenaria denominado "Condomínio Edifício Guarujá", sito nesta cidade de Cx.do Sul, à rua Pinheiro Machado nº1257, sendo o terceiro apartamento do Sul para o Norte, pelo lado Oeste do prédio, composto de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro,- área de serviço, com as seguintes áreas: privativa de 63,11m2, uso comum de 14,85m2, totalizando a área construída de 77,96m2, área ideal no terreno de 12,85m2, ou fração ideal no terreno de 0,01327, cujo bos digo, cujo apartamento esta edificado sobre o seguinte terreno: O lote nº6, da quadra nº66, numerações administrativas formada pelas ruas Pinheiro Machado, Guia Lopes, Bento Gonçalves e Andrade Neves, no perímetro urbano de Cx.do Sul, com a área superficial de 968m2, com frente à rua Pinheiro Machado, lado ímpar, distando mais ou menos 45m da esquina com a rua Pinheiro Mechado digo, mais ou menos 45m da esquina com a rua Guia Lopes, tendo o terreno as - seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 22m, com propriedade de Felício de Oliveira; ao Sul, por 22m, com a rua Pinheiro - Machado; ao Leste, por 44m, com propriedade de Carlos Conte; e ao Oeste, por 44m com terras de José Silvestri". **Maiores informações quanto às averbações e demais registros atualizados, sugere-se a busca através da Matrícula nº 34.936 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 05 de fevereiro de 2026 às 14h45min.

Data do 2º Leilão: dia 05 de março de 2026 às 14h45min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 114.000,00 (cento e quatorze mil reais).

Localização do Bem: Rua Pinheiro Machado, 1257 - apto. 305, B. Lurdes, 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 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, 29 de outubro de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito