

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 3ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5000367-71.2010.8.21.0019** em que **Condomínio Edifício Colina** move contra **Vivian Frieda Baum**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: BOX DE GARAGEM Nº 03, NO ED. COLINA, B. HAMBURGO VELHO, EM NOVO HAMBURGO/RS, com a seguinte descrição registral: “*O espaço-garagem nº 03, do Edifício Colina, com frente para a rua Leão XIII, sob nº 46, situado no pavilhão de fundos, o terceiro a contar da direita para a esquerda, a partir da divisa sul, com a área privativa de 10,7186 metros quadrados, ao qual corresponde uma fração ideal de 0,009506 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, e igual fração no terreno respectivo, situado no Bairro Hamburgo Velho, no quarteirão formado pelas ruas Leão XIII, Piratini, Sem denominação, e Av. Mauricio Cardoso, medindo 16 metros na frente ao oeste para a Rua Leão XIII, lado par, frente essa distante 28,80 metros da esquina com uma rua sem denominação, que lhe fica ao sul, 21 metros nos fundos ao leste, confrontando com imóveis de Denno Luxen e Vera Haubert, 51,50 metros no lado norte, com dito de S.A. Mercados e Auto Serviços, e 51,50 metros no lado sul com imóvel de Otavio Jovino Maedke*”. **Maiores informações através da matrícula nº 21.020 do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 09 de abril de 2026 às 15h00min.

Data do 2º Leilão: dia 07 de maio de 2026 às 14h00min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 11.250,00 (onze mil duzentos e cinquenta reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 11.250,00 (onze mil duzentos e cinquenta reais).

Localização do Bem: Rua Leão XIII, nº 46, B. Hamburgo Velho, Novo Hamburgo/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.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. **Aqueles 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, 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@cristianoescolaleiloes.com.br e assistente@cristianoescolaleiloes.com.br ou pelo site: www.cristianoescolaleiloes.com.br.

Novo Hamburgo/RS, 06 de fevereiro de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito