

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 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5027716-27.2020.8.21.0010** em que **Rodoil Distribuidora de Combustíveis S.A.** move contra **Aurelio Cardoso Santos e Outras**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: UM TERRENO URBANO COM ÁREA DE 1.720,00M², COM BENFEITORIAS RESIDENCIAL E COMERCIAIS, SENDO A PRINCIPAL UM POSTO DE GASOLINA, SITO À VILA PALMEIRA, MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DA PATRULHA/RS, com a seguinte descrição registral: "Um terreno com a área superficial de um mil setecentos e vinte metros quadrados (1.720,00 m²), 1 inclusive uma casa de alvenaria própria para Posto de Gasolina, situado em vila Palmeira, distrito de Miraguaia, neste município, confrontando-se pela frente, ao Sul, onde mede 43,00 metros com a RS/31; fundos, ao Norte, e pelo lado Oeste, com torras que são ou foram de Izidoro Barcella, e pelo lado Leste, onde mede 40,00 metros, com uma estrada que divide o imóvel com terras de Alcides Corrêa Marques, havido por compra ao casal de João dos Santos Borba, por escritura pública de Compra e Venda, transcrita neste Cartório, no Livro 3-A.N., fls. 204, sob nº 47.743, cadastrado no INCRA sob nº 853.020. 167.270, áras total 0,17 o FMP 0,17." **Conforma constatado pelo Sr. Perito quando da avaliação do imóvel:** "[...] a área atualmente apresenta diferentes configurações construtivas, conforme Matrícula de 1976, quando registrava ter apenas atividade de posto de gasolina. Tais edificações foram sendo incorporadas ao terreno ao longo dos anos e, na data da Vistoria, 27/02/2024, apresentava as seguintes benfeitorias, além do próprio posto: 1 - RESIDÊNCIA (sala, 2 dorm, escritório, 2 banheiros, 2 varandas e churrasqueira) 2 - IGREJA (salão amplo e reformado, com banheiro auxiliar) 3 - CONVENIÊNCIA (loja com administração e dois banheiros com acesso externo) 4 - BORRACHARIA (espaço sem pavimentação adequada, fechado e não usual) 5 - LANCHERIA (loja pequena, frente em vidro - adaptada ao espaço da conveniência) 6 - TROCA DE ÓLEO (espaço obsoleto, necessitando reparos de instalações e civis)". Maiores informações quanto aos demais registros e averbações, sugere-se a consulta à Matrícula nº 1.200 do Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio da Patrulha/RS.

Data do 1º Leilão: dia 05 de março de 2026 às 17h40min.

Data do 2º Leilão: dia 09 de abril de 2026 às 14h55min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 1.170.000,00 (um milhão cento setenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 585.000,00 (quinhentos oitenta e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 585.000,00 (quinhentos oitenta e cinco mil reais).

Localização do Bem: Av. Antônio Peixoto de Castilhos (ERS-030), 4670, Vila Palmeira, Santo Antônio da Patrulha/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.

Caxias do Sul/RS, 03 de fevereiro de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito