

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 Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5049616-61.2023.8.21.0010** em que **Edifício Maguari** move contra **Maria Delfina de Mello Rodrigues**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: O APARTAMENTO Nº 403 DO EDIFÍCIO MAGUARI, COM 79,63M² DE ÁREA PRIVATIVA, SITO AO BAIRRO PIO X, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: “*APARTAMENTO NÚMERO 403, situado no terceiro andar ou quarto pavimento do prédio denominado EDIFÍCIO MAGUARI, sito à rua Mariana Prezzi, nº 146, sendo o apartamento de fundos, lado sul, com 79,63m² de área privativa, 43,77m² de área comum, 123.00m² de área total, correspondendo a fração ideal do terreno de 35,849m²; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, terreno este constituído pelos lotes nos. 08 e 09, quarteirão nº 482, numerações administrativas do Bairro Pio X, anterior vila Tupy, nesta cidade, com frente ao Nordeste, à rua Mariana Prezzi, lado ímpar, distando aproximadamente 41,00m, da esquina com a rua Moreira Cesar, no quarteirão formado pelas citadas ruas, mais ruas Jose Eberle e Marcos Morechi, com a área global de 660,00m², ou seja 330.00m² para cada lote, com as seguintes medidas e confrontações, em conjunto: ao Nordeste, por 22,00m., com a rua Mariana Prezzi; ao Sudeste pela mesma medida, com os lotes nºs.19 e 20, de Carlos Nichele e Antonio Nichele; ao Sudeste, por 30,00m., com o lote nº07, de Angelo Corso, e ao Noroeste, pela mesma medida, com o lote n 210, de Antonio Ercilio Alves de Oliveira*”. **Maiores informações quanto às averbações e demais registros atualizados, sugere-se a busca através da Matrícula nº 29.778, da 1ª Zona, do Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 09 de julho de 2026 às 14h55min.

Data do 2º Leilão: dia 06 de agosto de 2026 às 14h15min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 350.000,00 (trezentos cinquenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 175.000,00 (cento setenta e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 175.000,00 (cento setenta e cinco mil reais).

Localização do Bem: Rua Mariana Prezzi, 210, AP 403, Pio X, 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.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

imediatamente 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; (///) 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, 04 de maio de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito