

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 4ª Vara Cível da Comarca de São Leopoldo/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5020989-75.2023.8.21.0033** em que **Condomínio Residencial São Gabriel** move contra **Caroline Miranda do Carmo**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: O APARTAMENTO Nº 32 DO BLOCO C, DO RESIDENCIAL SÃO GABRIEL, COM ÁREA PRIVATIVA DE 45,64M², SITO AO BAIRRO CAMPINA, NA CIDADE DE SÃO LEOPOLDO/RS, com a seguinte descrição registral: *"O APARTAMENTO Nº 32 do BLOCO C, do RESIDENCIAL SÃO GABRIEL, situado nesta cidade, no Bairro Campina, na Rua landuí, sob nº 453, que se localiza no segundo andar ou terceiro pavimento, sendo a unidade de frente e a esquerda de quem entra no bloco, com área real total de 51,298705357m², sendo 45,64m² de área real privativa e 5,658705357m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,0044642857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de estar/jantar, cozinha/serviço, banho e dois (02) dormitórios. O terreno integrante do condomínio é constituído de UMA ÁREA DE TERRAS, na Zona 17, Setor A, nas quadras 2990 e S/Nº da planta geral da cidade, composta da área "B". quarteirão indefinido, formado pelas Ruas landuí, Caibaté, Tuparai e imóveis de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, com área superficial de 9.390,00m², medindo dez metros (10,00m) ao sul, no alinhamento da Rua landuí, lado ímpar, vinte e nove metros (29,00m) a oeste, vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50m) ao sul, cento e quarenta metros (140,00m) a oeste, sessenta e cinco metros (65,00m) ao norte, sempre dividindo com imóvel de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, cento e quarenta metros (140,00m) a leste, com imóvel de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50m) ao sul, e vinte e nove metros (29,00m) a leste, na divisa com imóvel de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, até encontrar o ponto inicial da descrição, distando a última face 125,80m da esquina com a Rua Caibaté."* **R-4: alienação fiduciária. Maiores informações quanto às averbações e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 100.550 do Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 17 de setembro de 2026 às 14h25min.

Data do 2º Leilão: dia 08 de outubro de 2026 às 14h55min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão*: R\$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais).

* Conforme determinação do Juízo, na hipótese de inexistência de licitantes na primeira praça, o bem poderá ser alienado em segunda praça por valor inferior ao da avaliação, desde que o lance não seja considerado vil, entendendo-se como tal aquele inferior a 60% do valor da avaliação, quando à vista, ou 70% do valor da avaliação, quando parcelado, nos termos do art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Localização do Bem: Rua Inhandui, 453, Bloco C, apto 32, Campina, São Leopoldo/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. 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.

São Leopoldo/RS, 24 de julho de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito