

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) 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 5001198-82.2007.8.21.0033** em que **Daiana Borges Refiel Dias e Outro** move contra **Ademir Felipe Neissinger e Outra** na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: UMA CASA DE ALVENARIA, COM ÁREA DE 153,07m², SITA NA AVENIDA MAUÁ, Nº 4.505, NO B. DUQUE DE CAXIAS, NA CIDADE DE SÃO LEOPOLDO/RS, com a seguinte descrição registral: *“UMA CASA DE MADEIRA, tipo chalé, própria para moradia, com porta e janela na frente, situada nesta cidade, no Bairro Duque de Caxias, na Avenida Mauá, s/nº, compreendendo todas as suas dependências, instalações, benfeitorias e o respectivo terreno em que se acha edificada, composto do lote 19, da quadra K, da planta respectiva, quadra 646, da planta geral da cidade, medindo vinte metros (20,00m) de frente, a nordeste, à dita Avenida Mauá, e vinte e dois metros e setenta centímetros (22,70m) na face oposta, a oeste, a entestar com o lote 16 de Afonso Bernardes, por dezesseis metros e vinte e cinco centímetros (16,25m) de extensão da frente aos fundos, por um lado, a noroeste, na divisa com o lote 18 de Aloisio Haubert, e trinta e dois metros e trinta centímetros (32,30m) pelo outro lado, a sudeste, onde divide com o lote 20 de Julio Albino Sprenger”*. **Av-3:** *“[...] para constar que a Casa de Madeira, tipo chalé própria para moradia, s/nº, da Avenida Mauá, constante desta matrícula, foi DEMOLIDA”*. **Av-4:** *“Procede-se a esta averbação [...] para constar que, sobre o imóvel constante desta matrícula, foi construída UMA CASA DE ALVENARIA, de uso residencial, com a área de 153,07m², a qual tomou o nº 4505 da Avenida Mauá; Av-5:* *“Procede-se a esta averbação [...] para constar que, o imóvel constante desta matrícula, possui a seguinte descrição atualizada: UMA CASA DE ALVENARIA, de uso residencial, situada nesta cidade, no Bairro Duque de Caxias, na Avenida Mauá, nº 4.505, com área de 153,07m², compreendendo todas as suas dependências, instalações, benfeitorias e o terreno respectivo em que se acha edificada, composto do lote 19, da quadra K da planta respectiva, quadra 646, da planta geral da cidade, zona 05, setor A, no quarteirão formado pelas Avenidas Mauá e Riachuelo e pelas Ruas Itororó e Gal. Osório, medindo vinte metros (20,00m) de frente, a nordeste, no alinhamento da Avenida Mauá, lado ímpar da numeração, e vinte e dois metros e setenta centímetros (22,70m) na face oposta, a oeste, a entestar com o lote 16 de Arcelino da Silva, por dezesseis metros e vinte e cinco centímetros (16,25m) de extensão da frente aos fundos por um lado, a noroeste, a entestar com o lote 18, de Ana Lúcia Machado de Mattos, e trinta e dois metros e trinta centímetros (32,30m) pelo outro lado, a sudeste, a entestar com o lote 20 de Julio Albino Sprenger, distando esta última face vinte metros e cinquenta centímetros (20,50m) da esquina da Rua Itororó”*. **Maiores informações sugere-se a consulta à Matrícula nº 78.850 do Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 27 de novembro de 2025 às 14h00min.

Data do 2º Leilão: dia 11 de dezembro de 2025 às 17h05min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Localização dos Bens: Avenida Mauá, nº 4.505, B. Duque de Caxias, São Leopoldo/RS.

Modalidade dos Leilões: Simultâneo (Presencial e *Online*).

Local dos Leilões: Avenida Therezinha Pauletti Sanvito, 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. 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, 15 de setembro de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito