

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 2º Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Novo Hamburgo/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5023569-86.2024.8.21.0019** em que **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **Mateus Antonio Sander e Outra**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO: O APARTAMENTO 607, DA TORRE 3, DO CONDOMÍNIO PORTO MARABELLA, SITO NO B. VILA ROSA, NA CIDADE DE NOVO HAMBURGO/RS, com a seguinte descrição registral:

*“A fração ideal de 0,002456300 no terreno situado no Bairro Vila Rosa, no quarteirão formado pelas ruas Avaí, Vinte e Quatro de Maio. Pedro Álvares Cabral e Visconde de São Leopoldo, constituído do lote B, com a área de 15.198.97 metros quadrados, medindo 121,80 metros de frente ao leste para a rua Visconde de São Leopoldo, lado par, 36,88 metros de frente ao oeste para a rua Avaí, lado par, distante 118,37 metros da esquina com a rua Vinte e Quatro de Maio, que lhe fica ao norte, sendo o lado norte constituído de linha quebrada, que partindo da frente oeste segue por 116,08 metros em direção leste, forma ângulo e segue por 39,56 metros em direção norte, confrontando nestas extensões com o lote A de MRV Engenharia e Participações S.A., onde forma ângulo e segue por 44,65 metros em direção leste até encontrar essa divisa, confrontando com o lote C de MRV Engenharia e Participações S.A., e o lado sul também é constituído de linha quebrada, que partindo da rua Avaí, segue 24,69 metros em direção leste, forma ângulo, segue por 50,00 metros em direção sul, confrontando com imóvel de Fun House Empreendimentos Imobiliários Ltda ME, forma novo ângulo, segue por 10,18 metros em direção leste, confrontando com imóveis do Condomínio Dom Alberto, forma novo ângulo, e segue por 4,00 metros em direção sul, forma novo ângulo, e segue por 40,42 metros em direção leste, forma novo ângulo, e segue por 14,16 metros em direção sul, confrontando com o Edifício Saint Paul, forma novo ângulo, e segue por 44,75 metros em direção leste, confrontando com Condomínio Saint Peter e Condomínio Edifício São Gabriel, e com imóveis de Vitor Gustavo Reinheimer, João Ranolfo da Silva e outros, forma novo ângulo, e segue por 22,20 metros em direção norte, confrontando com imóveis de Ruy Stein e Herta Walter Stein, forma novo ângulo, e segue por 39,80 metros em direção leste até encontrar esta divisa, confrontando nestas extensões com imóvel de Ruy Stein e Herta Walter Stein. Esta fração corresponderá ao Apartamento nº 607, da Torre 3, do Porto Marabella, a ser construído, localizado no 6º pavimento, sendo o quarto ao fundo de quem postado junto ao acesso da Torre 3 olhar para a mesma; com área real privativa coberta de 43,3600 metros quadrados; área real privativa coberta de padrão diferente ou descoberta de 3,0700 metros quadrados; área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,5200 metros quadrados; área real de uso comum de divisão proporcional de 29,8386 metros quadrados; área real total de 87,7886 metros quadrados; e correspondendo-lhe a mesma fração ideal nas coisas de uso comum e fim proveitoso da edificação; a esta unidade pertence o uso exclusivo da vaga de estacionamento nº 148, com área de 11,5200 metros quadrados, descoberta e livre.”. **Av.6** – alienação fiduciária; **Av.7** – “De conformidade com requerimento e documentos apresentados, o Apartamento nº 607, da Torre 3, do Porto Marabella, foi concluído, conforme certidão de habite-se de 20.12.2021, e recebeu o nº 266 da rua Visconde de São Leopoldo[...]”. **Maiores informações quanto aos demais registros sugere-se a consulta à Matrícula nº 125.628 do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS.***

Data do 1º Leilão: dia 06 de novembro de 2025 às 17h15min.

Data do 2º Leilão: dia 11 de dezembro de 2025 às 15h45min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Localização dos Bens: Rua Visconde de São Leopoldo, 266 - ap. 607, Torre 3, B. Vila Rosa, Novo Hamburgo/RS.

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

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. 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, 25 de agosto de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito