

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL NOS TERMOS DA LEI 9.514/97

Imóvel consolidado em favor de Capital Engenharia Ltda.

LOTE ÚNICO: APARTAMENTO TIPO DUPLEX Nº 602, MAIS BOX DE GARAGEM Nº 1, BOX Nº 27 E DEPÓSITO Nº 07, LOCALIZADO NO EDIFÍCIO LAC LÉMAN RÉSIDENCE, SITO À RUA DUQUE DE CAXIAS, Nº 2174, BAIRRO MADUREIRA/ ALTOS DO JUVENIL, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS.

LOCALIZAÇÃO: Edifício Lac Léman Résidence, localizado à Rua Duque de Caxias, Nº 2174, Bairro Madureira/Altos do Juvenil, na Cidade de Caxias do Sul/RS.

MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS: 189.176, 189.122, 189.148, 189.165, todas pertencentes ao Registro de Imóveis, 1ª Zona, da comarca de Caxias do Sul/RS

RESUMO REGISTRAL DOS BENS IMÓVEIS:

▪ APARTAMENTO DUPLEX, matrícula 189.176: “APARTAMENTO Nº 602 – À SER CONSTRUÍDO, localizado no sexto e sétimo pavimentos, do prédio em alvenaria denominado LAC LÉMAN RÉSIDENCE, sito a Rua Duque de Caxias nº 2174, tipo duplex, localizado na parte leste do sexto e sétimo pavimentos, **com área privativa real de 239,743m²**, área de uso comum real de 91,717m², área total real de 331,460m², área equivalente de construção de 283,576m², área ideal de terrenos de 50,890m² e fração ideal de 0,031413, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 06, da quadra 1.626, setor 03, zona 44, numerações administrativas do Bairro Madureira, com frente à Rua Duque de Caxias, lado par, distando 64,50m da esquina formada com a Rua Dr. Montauray, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Ettore Pezzi, Rua Francisco Camatti, Rua Marquês do Herval e limite com a quadra nº 1627, tendo dito terreno a área de 1.620,00m² (mil seiscentos e vinte metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 40,00m com a Rua Duque de Caxias; ao Sul, por 40,00m com parte do lote nº 25, com os lotes nºs 46, 26, 41 e com parte do lote 51, ao Leste, por 40,50m com o lote nº 07; e, ao Oeste, por 40,50m com parte do lote nº 05 e com o lote nº 32.”. **Av. 2/189.176:** “...foi construído o APARTAMENTO, objeto desta matrícula.”;

- **BOX Nº 1**, matrícula 189.122: “BOX nº 1 – À SER CONSTRUÍDO, localizado no primeiro subsolo, do prédio em alvenaria denominado LAC LÉMAN RÉSIDENCE, sito a Rua Duque de Caxias nº 2174, localizado junto à parede norte do pavimento, entre o Box número dois (02) e o Box número oitenta e dois (82)/circulação, **com área privativa real de 23,304m²**, área de uso comum real de 4,590m², área total real de 27,894m², área equivalente de construção de 14,190m², área ideal de terreno de 2,547m² e fração ideal de 0,001572, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 06, da quadra nº 1.626, setor 3, zona 44, numerações administrativas do Bairro Madureira, com frente à Rua Duque de Caxias, lado par, distando 64,50m da esquina formada com a Rua Dr. Montauray, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Ettore Pezzi, Rua Francisco Camatti, Rua Marquês do Herval e limite com a quadra nº 1627, tendo dito terreno a área de 1.620,00m² (mil seiscentos e vinte metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 40,00m com a Rua Duque de Caxias; ao Sul, por 40,00m com parte do lote nº 25, com os lotes nºs 46, 26, 41 e com parte do lote 51, ao Leste, por 40,50m com o lote nº 07; e, ao Oeste, por 40,50m com parte do lote nº 05 e com o lote nº 32.”. **Av. 2/189.122:** “...foi construído o BOX, objeto desta matrícula.”;
- **BOX Nº 27**, matrícula 189.148: “BOX nº 27 – À SER CONSTRUÍDO, localizado no primeiro subsolo, do prédio em alvenaria denominado LAC LÉMAN RÉSIDENCE, sito a Rua Duque de Caxias nº 2174, localizado ao sul do Box número quatorze (14) entre os depósitos números um (01) e sete (07)/hall/sala de pressurização e o Box número vinte e seus (26), **com área privativa real de 25,722m²**, área de uso comum real de 5,066m², área total real de 30,787m², área equivalente de construção de 15,662m², área ideal de terreno de 2,811m² e fração ideal de 0,001735, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 06, da quadra nº 1.626, setor 3, zona 44, numerações administrativas do Bairro Madureira, com frente à Rua Duque de Caxias, lado par, distando 64,50m da esquina formada com a Rua Dr. Montauray, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Ettore Pezzi, Rua Francisco Camatti, Rua Marquês do Herval e limite com a quadra nº 1627, tendo dito terreno a área de 1.620,00m² (mil seiscentos e vinte metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 40,00m com a Rua Duque de Caxias; ao Sul, por 40,00m com parte do lote nº 25, com os lotes nºs 46, 26, 41 e com parte do lote 51, ao Leste, por 40,50m com o lote nº 07; e, ao Oeste, por 40,50m com parte do lote nº 05 e com o lote nº 32.”. **Av. 2/189.148:** “...foi construído o BOX, objeto desta matrícula.”;
- **DEPÓSITO Nº 07**, matrícula 189.165: “DEPÓSITO Nº 07 – À SER CONSTRUÍDO, localizado no primeiro subsolo, do prédio em alvenaria denominado LAC LÉMAN RÉSIDENCE, sito a Rua Duque de Caxias nº 2174, localizado ao sul do DEPÓSITO número um (01) entre o depósito número oito (08) e o Box número vinte e sete (27), **com área privativa real de 4,228m²**, área de uso comum real de 0,833m², área total real de 5,061m², área equivalente de construção de 2,575m², área ideal de terreno de 0,462m² e fração ideal de 0,000285, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio, sito nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 06, da quadra nº 1.626, setor 3, zona 44, numerações

*administrativas do Bairro Madureira, com frente à Rua Duque de Caxias, lado par, distando 64,50m da esquina formada com a Rua Dr. Montauray, no quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Ettore Pezzi, Rua Francisco Camatti, Rua Marquês do Herval e limite com a quadra nº 1627, tendo dito terreno a área de 1.620,00m² (mil seiscentos e vinte metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 40,00m com a Rua Duque de Caxias; ao Sul, por 40,00m com parte do lote nº 25, com os lotes nºs 46, 26, 41 e com parte do lote 51, ao Leste, por 40,50m com o lote nº 07; e, ao Oeste, por 40,50m com parte do lote nº 05 e com o lote nº 32.”. **Av. 2/189.165:** “...foi construído o DEPÓSITO, objeto desta matrícula.”.*

DATA DO 1º LEILÃO: 10 de março de 2025 às 14 horas.

DATA DO 2º LEILÃO: 25 de março de 2025 às 14 horas

VALOR PARA 1º LEILÃO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

VALOR PARA 2º LEILÃO: R\$ R\$ 2.363.477,04 (dois milhões trezentos e sessenta e três mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quatro centavos).

MODALIDADE DO LEILÃO: *On-Line*, exclusivamente através do site www.cristianoescolaleiloes.com.br.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento do valor lançado em leilão deverá ser realizado em até 48 horas após a arrematação, no modo à vista.

OBSERVAÇÕES PARA 1º LEILÃO: O valor para o primeiro leilão corresponde ao valor da apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

OBSERVAÇÕES PARA 2º LEILÃO: O valor para o segundo leilão, corresponde ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária mais antiga vigente sobre o bem, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

COMISSÃO AO LEILOEIRO: A comissão será devida para quaisquer lances e/ou ofertas, no percentual de 6% (seis por cento), calculados sobre o lance ou oferta vencedora, o que deve ser pago e comprovado no prazo de até 48 horas da realização do certame, em conta e instituição bancária a ser indicada pelo leiloeiro.

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.

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. Haverá atendimento presencial àqueles que desejarem, sendo impreterível o cadastro prévio à participação dos certames. Maiores informações através do endereço: Avenida Therezinha Pauletti Sanvito, nº 208, sala 910, Bairro Vilaggio Iguatemi, na cidade de Caxias do Sul/RS, ou pelos fones: (54) 3533.6152 e (54) 98165.4141, ou através dos meios eletrônicos: contato@cristianoescolaleiloes.com.br e www.cristianoescolaleiloes.com.br.

Caxias do Sul, 21 de fevereiro de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - JUCISRS 285/2013.