

## **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 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5000804-85.2023.8.21.0010** em que **Condomínio Edifício Garagem Alfa** move contra **Odette Varisco Grazziotin e Outros**, na forma e condições que seguem:

**BEM PENHORADO: BOX Nº 125 DO PRÉDIO GARAGEM ALFA, COM ÁREA DE 28,9237M<sup>2</sup>, SITO NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS**, com a seguinte descrição registral: *“Box nº 125, localizado no 1º andar, no remanescente do pavimento, do prédio de alvenaria nº 930, com frente à rua Marques do Herval, denominado Garagem Alfa, nesta cidade, com as seguintes áreas: própria de 12,0000m<sup>2</sup>, comum de 16,9237m<sup>2</sup> e total de 28,9237m<sup>2</sup>, e fração ideal de 02490% no respectivo terreno urbano o qual é constituído pelo atual lote administrativo 12, que antigamente fazia parte dos lotes 1 e 2, da quadra 42, desta cidade, com frente a rua Marques do Herval, lado par, distando 24,00m da esquina com a rua Os 18 do Forte, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Sinimbu e Borges de Medeiros, com a área de 966,00m<sup>2</sup>, e com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 22,00m com o lote 12, de propriedade de Juelzi Comercio, Industria e Representações Ltda.; ao sul, por 22,00m com terreno de propriedade de herdeiros de Eduardo Mosele, constituído pelo lote 14; ao leste, por aproximadamente 44,00m com parte do lote 03, de propriedade de Metalúrgica Abramo Eberle S/A; e ao oeste, ainda por aproximadamente 44,00m com a rua Marques do Herval.”* **Maiores informações sugere-se a consulta à Matrícula nº 9.924 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

**Data do 1º Leilão:** dia 09 de outubro de 2025 às 15h00min.

**Data do 2º Leilão:** dia 06 de novembro de 2025 às 14h00min.

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

**Valor de Avaliação:** R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

**Valor Mínimo para Lance 1º leilão:** R\$ 16.800,00 (dezesseis mil e oitocentos reais).

**Valor Mínimo para Lance 2º leilão:** R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais).

**Localização do Bem:** Rua Marques do Herval, 1432, Box 125 - Garagem Alfa, B. Centro, Caxias do Sul/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](http://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](mailto:contato@cristianoescolaleiloes.com.br) e [assistente@cristianoescolaleiloes.com.br](mailto:assistente@cristianoescolaleiloes.com.br) ou pelo site: [www.cristianoescolaleiloes.com.br](http://www.cristianoescolaleiloes.com.br).

Caxias do Sul, 01 de julho de 2025.

**Cristiano Branchieri Escola**  
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

**Juiz(a) de Direito**