

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 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5028548-55.2023.8.21.0010** em que **Luciano da Costa Mendonça** move contra **API SPE 02 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO: BOX Nº 112-A, COM ÁREA PRIVATIVA DE 12,50M², SITO NO CONDOMÍNIO NUOVA VITA CONDOMÍNIO CLUBE, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: *“BOX NÚMERO 112-A, localizado no 1º sobresolo, confronta com que de dentro de tal box olha para área de circulação de veículos: Pela frente: com área de circulação de veículos; Pela esquerda: com box nº 111 A; Pela direita: com box nº 113 A; Pelos fundos: com box nº 173 A. Com as seguintes áreas: Área Privativa de 12,50m²; Área de Uso Comum de 4,547m²; Área Total da Unidade de 17,047m²; Fração Ideal de 0,01125%, no empreendimento denominado 'NUOVA VITA CONDOMÍNIO CLUBE', composto de 04 (quatro) torres, FELICITÁ (Torre 01), BENESSERE (Torre 02), ARMONIA (Torre 03) e ALLEGRIA (Torre 04), destinadas exclusivamente a fins residenciais, em alvenaria com 29 (vinte e nove) pavimentos, sito a rua Rua Treze de Maio, esquina com a Rua Sarmiento Leite, prédio sob nº1604, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº 01, da quadra nº 0185, Bairro Cristo Redentor, neste município de Caxias do Sul/RS, com testada para a rua Sarmiento Leite, lado par, distando 56,44 metros, da esquina formada com a Avenida Independência, onde também faz testada, no quarteirão formado pelas citadas vias mais Rua Treze de Maio, que também faz testada, possui a área de 19.998,06m² (dezenove mil e novecentos e noventa e oito metros seis décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 202,50 metros, com a Rua Sarmiento Leite; ao Sul, por 124,12 metros, com a Avenida Independência; ao Sudeste, por 95,30 metros, com a Avenida Independência; ao Leste, por 55,05 metros com o lote n.º02, de API SPE 02 Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, ao Oeste, por 109,25 metros, com a Rua Treze de Maio (...). **Av.4/90.994** - acautelatória e **Av.5/90.994** – penhora. **Maiores informações quanto às penhoras e demais registros e averbações, sugere-se a consulta à Matrícula nº 90.994 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS.***

Data do 1º Leilão: dia 12 de junho de 2025 às 16h05min.

Data do 2º Leilão: dia 10 de julho de 2025 às 14h05min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil quinhentos reais).

Localização do bem: Rua Treze de Maio, nº 1604, Caxias do Sul/RS.

Modalidade dos Leilões: Simultâneo (Presencial e Online).

Local dos Leilões: Avenida Therezinha Pauletti Sanvitto, 208/910, Edifício Vittorio Corporate, Bairro Villaggio 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. Aqueles 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.

Caxias do Sul, 26 de março de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito