

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) da 2ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5004070-95.2014.8.21.0010** em que **Município de Caxias do Sul/RS** move contra **Ana Paula Vanzin e Outro**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO: APARTAMENTO Nº 1207, 14º ANDAR, COM ÁREA PRIVATIVA DE 94,90M² NA RUA PROTÁSIO ALVES, B. MEDIANEIRA, CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral:

“APARTAMENTO nº 1207, localizado no décimo quarto pavimento ou décimo primeiro andar, da TORRE B, do prédio residencial em alvenaria, denominado RESIDENCIAL AMERICAN GARDEN, com frente à rua Protásio Alves, nº 128, sendo o segundo, contado à direita de quem pela escada chega ao respectivo pavimento e possuem orientação NE/NO, as seguintes áreas: total de área privativa de 94,90m², área de uso comum de 62,9918m², área total de 157,8918m², área equivalente de construção de 123,4648, área ideal de terreno de 36,4800m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0055340, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, constituído pelo atual administrativo nº 18, testada para a rua Protasio Alves, lado par, distando 30,00metros da esquina formada pela citada via, com a rua Desembargador Azambuja, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais rua Miguel Muratore e Leito da Viação Férrea do Rio Grande do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: ao nordeste por duas linhas, uma de 48,70metros, com a rua Protasio Alves, e outra de 32,90metros com o atual lote 19 de propriedade de Condomínio Ed. Tchaikovsky; ao sudeste por 4 linhas, a primeira de 20,00metros com o lote 17 de propriedade de Industria Caxiense de Molduras Ltda, a segunda de 20,00metros com o lote 20 de propriedade de Condomínio Edifício Montecarlo, a terceira de 67,00metros com o lote no 19 de propriedade de Condomínio Edifício Tchaikovsky, e a quarta de 11,00metros com a rua Desembargador Azambuja; ao sudoeste por 3 linhas, a primeira de 0,72metros com parte do lote 20 e propriedade do Condomínio Ed. Montecarlo, a segunda com parte do lote 19 de propriedade de Cond. Ed. Tchaikovsky e a terceira de 87,00metros com os lotes 01, 02, 13, 14, 15 e 16 de propriedade do Governo Federal, Dalcir Taufer, Lina Lucas, Joao Batista oliveira de Lima, Jovir Pedro Zambenedetti, Valdir Boeira, respectivamente; ao noroeste por 120,90metros com o Leito da Viação Férrea do Rio Grande do Sul. Segundo o Laudo de Avaliação, datado de novembro de 2022, “os imóveis de nºs 1207 e 1208 tornaram únicos, com edificação e derrubada de parede, constando apenas duas inscrições de nº de imóvel, mas de fato existe um apartamento, que caso, alguém venha a arrematar o imóvel em hasta, deverá proceder edificação de fechar paredes, tornando os imóveis individuais novamente”.

R.9 – penhora; **R.10** – existência de ação indenizatória; **R.11** – penhora; **R.12** – penhora; e **Av.13** – indisponibilidade. **Maiores informações através da matrícula nº 94.675 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 06 de novembro de 2025 às 15h25min.

Data do 2º Leilão: dia 11 de dezembro de 2025 às 14h00min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).

Localização do Bem: Rua Protásio Alves, nº 128, Apto 1207, B. Medianeira, 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. 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, 03 de agosto de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito