

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 da 4ª Vara Cível da Comarca de São Leopoldo/RS, faz saber, através deste, que serão levados a leilão os bens penhorados no **PROCESSO Nº 5004637-81.2019.8.21.0033** em que **Condomínio Residencial São Gabriel** move contra **Ana Carolina da Conceição Gonçalves**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO: APARTAMENTO Nº 22, BLOCO D, NO RESIDENCIAL SÃO GABRIEL, COM ÁREA PRIVATIVA DE 45,64M², NO BAIRRO CAMPINA, EM SÃO LEOPOLDO/RS, com a seguinte descrição registral: *O apartamento nº 22 do bloco D, do Residencial São Gabriel, situado nesta cidade, no Bairro Campina, na Rua landuí, sob nº 453, que se localiza no primeiro andar ou segundo pavimento, sendo a unidade de frente e a esquerda de quem entra no bloco, com área real total de 51,298705357m², sendo 45,64m² de área real privativa e 5,658705367m² de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,0044642857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de estar/jantar, cozinha/serviço, banho e dois (02) dormitórios. O terreno integrante do condomínio é constituído de uma área de terras, na Zona 17, Setor A, nas quadras 2990 e S/Nº da planta geral da cidade, composta da área "B" quarteirão indefinido, formado pelas Ruas landuí, Caibaté, Tuparaí e imóveis de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, com área superficial de 9.390,00m², medindo dez metros (10,00m) ao sul, no alinhamento da Rua landuí, lado ímpar, vinte e nove metros (29,00m) a oeste, vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50m) ao sul, cento e quarenta metros (140,00m) a oeste, sessenta e cinco metros (65,00m) ao norte, sempre dividindo com imóvel de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, cento e quarenta metros (140,00m) a leste, com imóvel de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50m) ao sul, e vinte e nove metros (29,00m) a leste, na divisa com imóvel de Madesan Empreendimentos Imobiliários Ltda, até encontrar o ponto inicial da descrição, distando a última face 125,80m da esquina com a Rua Caibaté. Maiores informações através da matrícula nº 100.562 do Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo/RS.*

Data do 1º Leilão: dia 10 de julho de 2025 às 16h00min.

Data do 2º Leilão: dia 07 de agosto de 2025 às 14h40min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais).

Localização do Bem: Rua landuí, 453, Bloco D, apto 22, Bairro Campina, São Leopoldo/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.

São Leopoldo, 17 de abril de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito