

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 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 5000395-95.2012.8.21.0010** em que **Terezinha de Vargas** move contra **Sandro Roberto Rufatto**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: DIREITOS E AÇÕES APARTAMENTO Nº 46 COM ÁREA PRIVATIVA DE 70,84M², NO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÔNACO, B. CENTRO, EM CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: *“O apartamento nº 46 do Condomínio edifício Mônaco, situado à Rua Os 18 do Forte, nº 692, localizado no 4º andar tipo ou 5º pavimento sendo o 4º apartamento do pavimento, de frente a fundos, pelo lado oeste do prédio, com as seguintes áreas: 70,84m² de área privativa, 11,16m² de área de uso comum; 82,00m² de área total construída, 37,74m² de área ideal de terreno ou a fração ideal de 0,02530 do mesmo, dito terreno constituído pelo lote administrativo nº 37, da quadra mº 44, formada pelas ruas Os 18 do Forte, 1º de Maio, Vereador Mario Pezzi e Santos Dumont, no perímetro urbano desta cidade, com a área de 1.491,75m², com frente para a rua Os 18 do Forte, distando 29,90mts da esquina com a rua 13 de Maio, situado do lado par da rua Os 18 do Forte, medindo e confrontado: ao norte, por 25,50m, com a rua Os 18 do Forte; ao sul, por 25,50mts, com terras dos herdeiros de Domingos Peretti; a leste, por 58,50mts, com sucessores de Veronica Dani; e a oeste, por 58,50mts, com terras de Angelo Scola”*. **Av.8/3.335 Acautelatória** – em favor do Banco Bradesco, no processo nº 010/1.12.0031070-5, da 6ª Vara Cível desta Comarca. **Av.9/3.335 Penhora** – em favor do Banco Banrisul, no processo nº 010/1.13.0012849-6, da 1ª Vara Cível desta Comarca. **Av. 11/3.335 Indisponibilidade de bens** – no processo nº 50112712920164047107, do Tribunal Regional Federal da Quarta Região da Comarca de Porto Alegre. **Av.12/3.335 Penhora** – em favor do Banco Banrisul, no processo nº 010/1.13.0014198-0. **Maiores informações quanto às penhoras, averbações e demais registros atualizados, sugere-se a busca através da matrícula de nº 3.335 do Registro de Imóveis 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 27 de novembro de 2025 às 15h05min.

Data do 2º Leilão: dia 11 de dezembro de 2025 às 13h45min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).

Localização do Bem: Rua Os Dezoito do Forte, 692, Centro, Caxias do Sul/RS.

Modalidade dos Leilões: Simultâneo (On-line e Presencial).

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. 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.

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. O valor da comissão devida ao leiloeiro fica estabelecida em 6% para bens imóveis e 10% para os demais bens, salvo determinação judicial diversa. 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, 10 de outubro de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito