



EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO

Dias: 27/08/2026 e 10/09/2026, às 15:20

Local: on-line em www.leiloeiro.lel.br

Processo: 5061104-76.2024.8.21.0010

Exequente: Condomínio Edifício Rondine Residencial e Garagem

Executada: Ideal Administradora de Bens Ltda

5ª Vara Cível de Caxias do Sul

André Soares Menegat, Leiloeiro Oficial designado pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul, Dr. Silvio Viezzer, nos autos do processo 5061104-76.2024.8.21.0010, movido por Condomínio Edifício Rondine Residencial e Garagem (pp. Dra. Luciane Maria Menegotto) contra Ideal Administradora de Bens Ltda, faz saber que procederá a venda em públicos leilões, pela maior oferta, desde que não inferior a 50% da avaliação, nas datas, on-line, com encerramento previsto para hora supra dos bens abaixo descritos:

1) **BOX n° 39**, com as seguintes áreas: privativa de **12,0000 METROS QUADRADOS**, uso comum de 22,9752 metros quadrados, total de 34,9752 metros quadrados, equivalente de construção de 17,6553 metros quadrados, ideal no terreno de 4,3804 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade de 0,003829 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício; com acesso pelo lado Leste do terreno, extremidade esquerda de quem da rua olhar para o imóvel, de frente; situado no 2º pavimento ou 1º subsolo do prédio, de alvenaria, denominado **EDIFÍCIO RONDINE**, localizado com frente na **RUA PINHEIRO MACHADO**, n° **1540**, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado sobre o terreno urbano constituído pelo lote n° 03, da quadra n° 49, com testada para a rua Pinheiro Machado, lado par, distante 22,30 metros da esquina com a rua Borges de Medeiros; no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Alfredo Chaves e avenida Júlio de Castilhos; com a área de 1.144,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 26,00 metros, com a rua Pinheiro Machado; ao Sul, por 26,00 metros, com os lotes n° 18 e 04, do Condomínio Edifício Adelaide e de Fioravante Zatti, respectivamente, e com parte do lote n° 17, de Marta Festugato Lenzi; ao Leste, por 44,00 metros, com o lote n° 25, de Marta Festugato Lenzi; e, ao Oeste, por 44,00 metros, com os lotes n° 21, 22, 23, e 01, do Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários, Basso Administração e Participações Ltda, Adilan Zanatta, Representações Paglioli e outros, respectivamente. Ônus: penhora nos autos da ação n° 5061104-76.2024.8.21.0010, movida pelo Condomínio Edifício Rondine Residencial e Garagem, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul. Tudo conforme matrícula n° 52.102 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$30.000,00.

2) **BOX n° 67**, com as seguintes áreas: privativa de **12,0000 METROS QUADRADOS**, uso comum de 22,9752 metros quadrados, total de 34,9752 metros quadrados, equivalente de construção de 17,6553 metros quadrados, ideal no terreno de 4,3804 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade de 0,003829 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício; com acesso pelo lado Leste do terreno, extremidade esquerda de quem da rua olhar para o imóvel, de frente, situado no 2º pavimento ou 1º subsolo do prédio, de alvenaria, denominado **EDIFÍCIO RONDINE**, localizado com frente na **RUA PINHEIRO MACHADO**, n° **1540**, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; cujo empreendimento está edificado sobre o terreno urbano constituído pelo lote n° 03, da quadra n° 49, com testada para a rua Pinheiro Machado, lado par, distante 22,30 metros da esquina com a rua Borges de Medeiros; no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Alfredo Chaves e avenida Júlio de Castilhos; com a área de



1.144,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 26,00 metros, com a rua Pinheiro Machado; ao Sul, por 26,00 metros, com os lotes n° 18 e 04, do Condomínio Edifício Adelaide e de Fioravante Zatti, respectivamente, e com parte do lote n° 17, de Marta Festugato Lenzi; ao Leste, por 44,00 metros, com o lote n° 25, de Marta Festugato Lenzi; e, ao Oeste, por 44,00 metros, com os lotes n° 21, 22, 23 e 01, do Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários, Basso Administração e Participações Ltda, Adilan Zanatta, Representações Paglioli e outros, respectivamente. Ônus: penhora nos autos da ação n° 5061104-76.2024.8.21.0010, movida pelo Condomínio Edifício Rondine Residencial e Garagem, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul. Tudo conforme matrícula n° 52.130 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$30.000,00.

Obs.: conforme convenção do Condomínio Edifício Rondine Residencial e Garagem "O prédio é composto de doze pavimentos com unidades de destinação exclusivamente residencial e exceção dos boxes, destinados única e exclusivamente ao estacionamento de veículos e as lojas de destinação exclusivamente comercial. Os boxes independentes das unidades residenciais poderão ser destinados a estacionamento rotativo sem ônus às unidades residenciais".

Total das avaliações R\$60.000,00 (sessenta mil reais) (Avaliador: Oficial de Justiça Sr. Jaques Horr Dorneles)

Pelo presente edital fica ciente a executada, caso negativas as diligências empreendidas à tanto. A apresentação de propostas on-line nos cinco minutos que antecedem o horário previsto ao encerramento do pregão, prorrogará o horário por cinco minutos a contar de sua apresentação e até que fluído igual prazo sem novos lances. Veja em www.leiloeiro.llel.br o menu "Informações, regras e dicas". Valor mínimo para 1º e 2º leilão: 50% da avaliação. Para apresentação de lances on-line é necessário cadastramento prévio e remessa da documentação exigida. Todos os lances serão apresentados para arrematação dos bens livres e desembaraçados de quaisquer ônus. Lances somente devem ser apresentados após prévio exame do item a ser arrematado, não sendo aceitas desistências e reclamações posteriores. **PARCELAMENTO: Propostas para pagamento parcelado deverão ser previamente informadas pelo e-mail atendimento@leiloeiro.llel.br, sendo em valor igual ou superior ao da avaliação em primeiro leilão e não inferior a 50% da avaliação em segundo.** O pagamento parcelado observará o mínimo de 25% de entrada e o saldo em no máximo 30 parcelas corrigidas. Propostas para pagamento parcelado serão recebidas: a) para 1º leilão, até dia 24/08/2026, às 17h30min; b) para 2º leilão, até dia 04/09/2026, às 17h30min. Após estas datas todos os lances apresentados são para pagamento à vista. Imóveis arrematados parceladamente terão o pagamento garantido por hipoteca sobre o próprio bem. Nos termos do art. 895, do CPC, o lance à vista sempre prevalecerá sobre o lance parcelado. Encerrado o pregão e sendo vencedor o proponente de lance on-line o mesmo procederá ao pagamento do valor, acrescido da comissão do leiloeiro, em 24 horas mediante depósito em conta corrente que lhe será informada. O não pagamento no prazo importará em multa no valor de 20% do lance apresentado acrescido da comissão, na forma da lei, sem prejuízo das demais sanções previstas. O arrematante suportará a comissão do leiloeiro, que poderá prestar maiores informações pelo fone (54) 3223.2222, em www.leiloeiro.llel.br ou na avenida Independência, 2393, sala 203, Caxias do Sul. Gestor Judiciário: Marlon Gabriel Santos de Sá. Juiz: Dr. Silvio Viezzer. Caxias do Sul, 01 de julho de 2026.

André Soares Menegat
Leiloeiro Oficial

Dr. Silvio Viezzer
Juiz de Direito

Edital n°:10082