

## EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

O **LEILOEIRO OFICIAL André Soares Menegat**, matrícula nº 145/98, autorizado pela Credora Fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, torna público que submeterá à venda, para pagamento da dívida fiduciária em favor da credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICREDI SERRANA RS/ES**, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, e observadas as condições do contrato de empréstimo, em **Primeiro Público Leilão no dia 04/08/2025**, às 11:00, on-line em [www.leiloeiro.lel.br](http://www.leiloeiro.lel.br), pela maior oferta, respeitado o preço mínimo de venda (valor de avaliação) e, não alcançando êxito neste, em **Segundo Público Leilão no dia 06/08/2025**, no mesmo horário e local, pelo lance maior oferecido, desde que igual ou superior ao preço mínimo equivalente ao montante da dívida e demais encargos e obrigações, tudo devidamente atualizado na data do leilão, o imóvel: - **APARTAMENTO nº 1303**, localizado no décimo sexto pavimento do empreendimento em alvenaria denominado **“RESIDENCIAL ALTA CITTÁ”**, construído na **TRAVESSA NITERÓI, nº 82**, bairro Cidade Alta, nesta cidade, com acesso pela referida travessa, situado na extremidade Sudeste do prédio, com as seguintes dependências: hall, estar/jantar, cozinha, sacada fechada, serviço, circulação, banheiro, dormitório com sacada fechada, suíte e espaço para Split, com área real privativa de **98,28 METROS QUADRADOS**, área real de uso comum de 33,06 metros quadrados, área real total de 131,34 metros quadrados, coeficiente de proporcionalidade de 0,017613, correspondendo-lhe a fração ideal de 12,2674545 metros quadrados no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno onde se assenta a construção, é constituído de parte do antigo lote rural nº 39 da Linha Estrada Geral Oeste, atualmente lote urbano nº 24 da Travessa Niterói, nesta cidade, com a área superficial de 696,50 metros quadrados, sem precisar distância de esquina, sem quarteirão determinado, confinando o solo: Norte, na extensão de 23,63 metros, com a Travessa Niterói; Sul, na extensão de 23,90 metros, com propriedade do Condomínio Edifício Residencial Belém; Leste, na extensão de 29,77 metros, com propriedade de Armando Aldo Dendena e esposa; Oeste, na extensão 29,31 metros, com propriedade de João Umberto Volpato e esposa. Tudo conforme matrícula nº 86.572 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves. Avaliação R\$646.524,43. - **BOX nº 0301 e DEPÓSITO nº 0301**, localizados no terceiro subsolo do empreendimento em alvenaria denominado **“RESIDENCIAL ALTA CITTÁ”**, construído na **TRAVESSA NITERÓI, nº 82**, bairro Cidade Alta, nesta cidade, com acesso pela referida travessa, o box está situado na extremidade Noroeste do edifício, entre a parede Norte e o box 0302 e, o depósito entre a parede Oeste e o depósito 0302, com área real privativa de **26,54 METROS QUADRADOS**, área real de uso comum de 5,38 metros quadrados, área real total de 31,92 metros quadrados, coeficiente de proporcionalidade de 0,002869, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,9982585 metros quadrados no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno onde se assenta a construção, é constituído de parte do antigo lote rural nº 39 da Linha Estrada Geral Oeste, atualmente lote urbano nº 24 da Travessa Niterói, nesta cidade, com a área superficial de 696,50 metros quadrados, sem precisar distância de esquina, sem quarteirão determinado, confinando o solo: Norte, na extensão de 23,63 metros, com a Travessa Niterói; Sul, na extensão de 23,90 metros, com propriedade do Condomínio Edifício Residencial Belém; Leste, na extensão de 29,77 metros, com propriedade de Armando Aldo Dendena e esposa; Oeste, na extensão 29,31 metros, com propriedade de João Umberto Volpato e esposa. Tudo conforme matrícula nº 86.469 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves. Avaliação R\$71.836,03. Total das avaliações R\$718.360,46 (setecentos e dezoito mil, trezentos e sessenta reais e quarenta e seis centavos). O imóvel é arrematado no estado em que se encontra. Qualquer diferença existente entre o imóvel e sua documentação não poderá ser invocada como motivo para compensação, quer no preço, quer nas condições de pagamento, correndo ainda por conta do arrematante as despesas, a iniciativa e os meios necessários à sua desocupação.

**PAGAMENTO: À VISTA; COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5%; CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 250036355;**

**VALOR: 1º leilão: R\$718.360,46; 2º leilão: R\$258.221,40 (valor corrigido pela aplicação de coeficiente de atualização monetária idêntico ao utilizado para o reajustamento dos depósitos de poupança mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE, mais despesas previstas no Art. 27, § 2º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997).**

**DEVEDOR FIDUCIANTE: Vagner Roberto Rodrigues.**

**INFORMAÇÕES:** Com o leiloeiro André Soares Menegat, escritório na Av. Independência, nº 2.393 / 203, Bairro Exposição, Caxias do Sul/RS, telefones (54) 3223-2222 e (54) 3228-8888, e-mail atendimento@leiloeiro.lel.br e site www.leiloeiro.lel.br

Caxias do Sul, 01 de julho de 2025.  
**Cooperativa de Crédito Sicredi Serrana RS/ES**