



EDITAL PRAÇA/LEILÃO

CATIELE BORGES LEFFA, leiloeira pública, devidamente nomeada nas Juntas Comerciais dos Estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina, sob os nºs 297 e 492, respectivamente, autorizada pelo **EXMA. SRA. DRA. JÚZEA DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO DA CANOA-RS**, vem, através deste, informar que levará a leilão, na forma da lei, os bens penhorados no processo abaixo relacionado, nos dias, local e horas a seguir descritos:

Processo nº. 5007922-15.2020.8.21.0141/RS
Exequente: ANTONIO CESAR DOS SANTOS OLIVEIRA
Executado: DANNY EVERTON MAGERO E OUTROS (3)

LOTE 01: UM APARTAMENTO, COM ÁREA PRIVATIVA DE 150,8800m², E UM BOX DE GARAGEM COM ÁREA PRIVATIVA DE 31,5300m², AMBOS NO RESIDENCIAL VILLA DEL SOLE, NA CIDAD DE CAXIAS DO SUL/RS. Assim descritos nas matrículas de nº 64.788 e 64736 do Registro de Imóveis da 2ª zona Comarca de Caxias do Sul/RS:

DESCRIÇÃO DO BEM - MATRÍCULA Nº 64.788: APARTAMENTO NÚMERO 53, situado no 7º pavimento ou 5º andar, com área privativa de 150,8800m², uso comum de 41,1492m², total real de 192,0292m², equivalente de construção de 166,3601m², ideal no terreno de 48,3621m², e fração ideal de 0,0277943, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, de finalidade exclusivamente residencial para os apartamentos e de estacionamento de veículos para os boxes com 10 (dez) pavimentos, denominado RESIDENCIAL VILLA DEL SOLE, sito na Avenida Independência esquina com a rua Treze de Maio, prédio nº 1.280, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado sobre terreno urbano, constituído pelo atual lote administrativo número 08, da quadra número 183, com testada para a Avenida Independência, rua Treze de Maio e rua Vitor Meirelles, formado esquina com as mesmas, lado par pela Avenida Independência, no quarteirão formado pelas citadas vias, possui área de 1.740,00m² (um mil, setecentos e quarenta metros quadrados), bairro Cristo Redentor, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 60,00 metros, com a Avenida Independência; ao sul, por 60,00 metros, com a rua Vitor Meirelles; ao Leste, por 29,00 metros, com a rua Treze de Maio; e ao Oeste, por 29,00 metros, com terras do lote número 07.

ÔNUS: Em consulta a matrícula atualizada até a data de 11/03/2026, consta: AV.5/64.788 – INDISPONIBILIDADE DE BENS – Processo nº 0020240982015504021, Posto Avançado da Justiça do Trabalho de Comarca de Capão da Canoa/RS; AV.6/64.788 – PENHORA – Processo nº 5007922-15.2020.8.21.0141, do Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS; AV.7/64.788 – PENHORA – Processo nº 5003153-32.2018.8.21.0141, do Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS; AV.8/64.788 – PENHORA – Processo nº 5030428-82.2023.8.21.0010, da Primeira Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS; AV.9/64.788 – PENHORA – Processo nº 5027130-87.2020.8.21.0010, da Quinta Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.



DESCRIÇÃO DO BEM - MATRÍCULA Nº 64.736: BOX NÚMERO 12, situado no 1º pavimento ou subsolo, localizado junto à parede divisória com o box número quarenta e cinco (45), o primeiro no sentido norte-sul, o sexto à direita de quem entra pelo acesso de veículos, entre o box número treze (13) e uma das paredes norte do pavimento, com área privativa de 31,5300m², uso comum de 4,4263m², total real de 35,9563m², equivalente de construção de 17,8954m², ideal no terreno de 5,2022m², e fração ideal de 0,0029898, no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, de finalidade exclusivamente residencial para os apartamentos e de estacionamento de veículos para os boxes, com 10 (dez) pavimentos, denominado RESIDENCIAL VILLA DEL SOLE, sito na Avenida Independência esquina com a Rua Treze de Maio, prédio nº 1.280, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; cujo empreendimento está edificado sobre o terreno urbano constituído pelo atual administrativo número 08, da quadra número 183, com testada para a Avenida Independência, rua Treze de Maio e rua Vitor Meirelles, formando esquina com as mesmas, lado par pela Avenida Independência, no quarteirão formado pelas citadas vias, possui área de 1.740,00m² (um mil, setecentos e quarenta metros quadrados), bairro Cristo Redentor, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 60,00 metros com a Avenida Independência; ao Sul, por 60,00 metros, com a rua Vitor Meirelles; ao Leste, por 29,00 metros, com a Rua Treze de Maio; e ao Oeste, por 29,00 metros, com terras do Lote número 07.

ÔNUS: Em consulta a matrícula atualizada até a data de 11/03/2026, consta: AV.5/64.736 – INDISPONIBILIDADE DE BENS – Processo nº 0020240982015504021, do Posto Avançado da Justiça de Trabalho da comarca de Capão da Canoa/RS; AV.6/64.736 – PENHORA – Processo nº 5000657-35.2018.8.21.0010, da Quarta Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS; AV.7/64.736 – PENHORA – Processo nº 5027130-87.2020.8.21.0010, da Quinta Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS; AV.9/64.736 – PENHORA – Processo nº 5007922-15.2020.8.210141, do Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS; AV.10/64.736 – PENHORA – Processo nº 5003153-32.2018.8.21.0141, do Juizado Especial Cível da Comarca de Capão da Canoa/RS; AV.11/64.736 – PENHORA – Processo nº 5030428-82.2023.8.21.0010, da Primeira Vara Cível da comarca de Caxias do Sul/RS.

OBSERVAÇÃO: SERÃO VENDIDOS OS DIREITOS E AÇÕES DOS IMÓVEIS – AMBOS ESTÃO ALIENADOS AO BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A, conforme R3/64.788 e R3/64.736. (Credor fiduciário intimado no processo – terceiro interessado)

PRIMEIRO LEILÃO DIA 16 DE JUNHO DE 2026, ÀS 11 HORAS: R\$ 1.301.540,00 (UM MILHÃO E TREZENTOS E UM MIL E QUINHENTOS E QUARENTA REAIS); não havendo licitantes;

SEGUNDO LEILÃO DIA 30 DE JUNHO DE 2026, ÀS 11 HORAS: LANCES A PARTIR DE R\$ 911.078,00 (NOVECINTOS E ONZE MIL E SETENTA E OITO REAIS)

LOCAL: LEILÃO EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO PELO SITE DA LEILOEIRA
WWW.LEFFALEILOES.COM.BR

INTIMAÇÃO PÚBLICA: DANNY EVERTON MAGERO
VERT ELEVADORES EIRELI
VERTRAUEN ELEVADORES LTDA.
VERTRAUEN ELEVADORES LTDA.



OBSERVAÇÃO: É DEVER DE TODO ARREMATANTE VISTORAR AS CONDIÇÕES E LOCALIZAÇÃO DOS BENS ANTES DA COMPRA. As imagens disponíveis no site, são no sentido de auxiliar a localização dos bens, contudo, A Leffa Leilões, a leiloeira pública, não tem condições de se responsabilizar pela exatidão da localização dos imóveis, tão pouco pelas condições específicas do bem, se ocupado ou não, se há construção ou não, bem como, se está em área de preservação ambiental. Para confecção dos editais é tomado como base as informações contidas no processo judicial e matrícula atualizada do imóvel.

Leilão On-line: os interessados em participar do leilão, deverão realizar prévio cadastro junto ao sistema de leilões da leiloeira, sob o domínio www.leffaleiloes.com.br, com antecedência mínima de 24 horas antes da data marcada para o leilão, obedecendo as regras e fornecendo os documentos ali exigidos, não podendo posteriormente reclamar qualquer tipo de desconhecimento. Os interessados poderão dar lance a partir do momento que o bem está disponível no portal da leiloeira, sendo que o encerramento do leilão será realizado no dia e horário marcado para a realização do leilão eletrônico, sendo no ato repassado aos participantes a concorrência final dos lances, até a declaração de vendido pela leiloeira, pela oferta mais alta. Os LANCES ELETRÔNICOS SERÃO COMPUTADOS NO ATO DA CAPTAÇÃO PELO PROVEDOR DO SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÕES E NÃO NO ATO DA EMISSÃO DO LANCE PELO ARREMATANTE. Isto se deve ao fato de que diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, os quais dependem de uma série de fatores alheios ao controle do provedor, a leiloeira e os comitentes vendedores (poder judiciário) não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam capturados pelo sistema antes da declaração de vendido. Em caso de dúvida, prevalecerá o relatório emitido pelo sistema, progressão dos lances, o qual está disponível no site, em tempo real, de forma pública a todos os participantes. Entre a segunda e a terceira batida do martelo (terceira batida equivale a vendido) será aberto cronômetro de um minuto e trinta segundos, a fim de dar chance aos demais participantes cobrirem o lance do último lançador. Sobrevindo lance, zera-se o cronômetro e assim sucessivamente até que permaneça por um minuto e trinta segundos sem receber lances, ocasião em que, encerra-se o pregão mediante a oferta mais alta. Todo lance gera compromisso, o não pagamento do valor da arrematação e da comissão da leiloeira está sujeito às penas previstas no art. 335, do Código Penal e aplicação de multa pelo Juiz da Execução, ficando o penúltimo lançador responsável pelo pagamento no limite de sua oferta, no próximo dia útil subsequente a falta de pagamento do último lançador e assim sucessivamente. A finalização da compra ocorrerá até 24h após o término do leilão, ocasião em que, serão encaminhados ao arrematante via e-mail, todas as orientações necessárias, inclusive os meios de pagamento, para a concretização da compra.

Leilões Judiciais: Declara o participante de leilões judiciais, estar ciente que, as arrematações estão sujeitas a homologação e expedição da carta de arrematação pelo juiz(a) da ação. Bem como, declara estar ciente que, referido procedimento pende do esgotamento dos devidos prazos processuais.

As imagens e localização dos bens imóveis e móveis, disponíveis no sistema de leilão, são no sentido de auxiliar o comprador, contudo, a leiloeira nem o comitente vendedor (poder judiciário), responsabilizam-se pela fidedignidade das imagens e localização, sendo dever do arrematante vistoriar e certificar-se das condições do bem antes da compra, uma vez que, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não cabendo desistência depois da arrematação sob tais alegações.

Formas e Condições de Pagamento: Os bens serão vendidos pela melhor oferta, desde que não caracterize preço vil (art.891, CPC). Lances à vista terão preferência, bastando ser igual ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. Pagamento à vista: Considera-se à vista, o pagamento da integralidade do valor da arrematação e da comissão da leiloeira no prazo máximo de 24h, ou primeiro dia útil, após o recebimento do e-mail com as orientações de pagamento emitido pela leiloeira, salvo quando, por



questões impeditivas de ordem formal/ou caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovadas junto a leiloeira, impeçam o pagamento à vista no prazo antes mencionado, este poderá ser prorrogado por mais 48h ou dois dias úteis subseqüente ao recebimento do e-mail. Pagamento Parcelado: O licitante poderá optar pela compra parcelada, ofertando 25% de entrada e mais 30 parcelas, art. 895 e incisos do CPC, (as quais obedecerão ao critério de valor mínimo aceitável, não podendo ser irrisória), devidamente corrigidas pelo índice habitualmente usado pelo poder judiciário ao qual a venda está submetida.

Ônus: Existindo quaisquer ônus relativos à IPVA, IPTU, débitos condominiais ou multas incidentes sobre o bem, considero aplicável o art. 130, parágrafo único do CTN, ou seja, os tributos, taxas e demais despesas sub-rogam-se no preço, devendo, estes credores, concorrer com os demais credores existentes nos autos.

Venda Direta: Caso não haja licitantes no ato do leilão, a leiloeira, por força judicial, está autorizada a proceder na Venda Direta, inclusive de forma parcelada, nos termos da Consolidação de Provimentos da Corregedoria do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região.

Da leiloeira: Após publicado o edital no sistema de leilão e antes do leilão, havendo a suspensão ou extinção da execução em virtude de acordo, pagamento, ou qualquer outra razão motivada pelas partes, será devido a leiloeira as despesas de preparo, organização e realização do leilão, bem como, comissão de 3% sobre a avaliação. Pelas mesmas razões restar suspensa a execução, após a realização do leilão, com a obtenção de resultado positivo, será devido o valor de comissão de 5% sobre o valor da arrematação, ou conforme arbitrado pelo juízo, a serem satisfeitas pelo executado. A comissão da leiloeira é de 5% sobre o valor da arrematação. Se a venda for anulada por culpa do arrematante, ou em caso de desistência sem motivação prevista em lei, não haverá devolução dos valores referentes a comissão e poderá o desistente sofrer pena de multa por parte do Juízo da Execução

Intimações: ficam intimadas as partes, procuradores, herdeiros e credores, bem como eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, coproprietários, cônjuges/companheiros e terceiros interessados na forma da lei. Através do presente edital, ficam intimados aqueles que se encontram em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados pelo senhor(a) oficial (a) de justiça, suprindo, assim, a exigência contida no art.889, parágrafo único, do CPC.

Do Sistema de Leilão: O portal Leffa Leilões Gestão de Ativos não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas no uso dos equipamentos eletrônicos ou falhas no sistema de internet, uma vez que a operação pelo sistema poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora de seu controle, como queda de sinal. A fim de garantir total publicidade e transparência nos atos do leilão, o mesmo será transmitido ao vivo pelo site, podendo ser assistido por qualquer pessoa, mediante prévio cadastro, com transmissão de imagens e sons, posteriormente podendo servir como meio de prova.

A participação do certame de venda, o arrematante concorda com todos os termos do presente edital. A fim de dar publicidade, bem como levar ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado no site da leiloeira: www.leffaleiloes.com.br, bem como na forma da lei e afixado no local de costume. Maiores informações, pelo fone: (51) 98402.4233 ou (51) 99552.1792 – Rua Manoel de Matos Pereira, nº 461/Lj 03, Bairro Centro, Ed Paris, Torres/RS. Capão da Canoa/RS, 11 de março de 2026.

DRA AMITA ANTONIA LEAO BARCELLOS MILLETO
JUÍZA DE DIREITO

CATIELE BORGES LEFFA
LEILOEIRA PÚBLICA