



EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO

Dias: 24/09/2026 e 08/10/2026, às 15:45

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

Processo: 5001789-25.2021.8.21.0010

Exequente: Condomínio Edifício Gemini

Executado: Fábio Viapiana

6ª Vara Cível de Caxias do Sul

André Soares Menegat, Leiloeiro Oficial designado pela Exma. Sra. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível de Caxias do Sul, Dra. Luciana Fedrizzi Rizzon, nos autos do processo 5001789-25.2021.8.21.0010, movido por Condomínio Edifício Gemini (pp. Dra. Rochieli Tochetto) contra Fábio Viapiana, faz saber que procederá a venda em públicos leilões, pela maior oferta, desde que não inferior a 70% da avaliação no 1º leilão e 60% da avaliação em 2º leilão, nas datas, on-line, com encerramento previsto para hora supra dos bens abaixo descritos:

- **SALA n° 62**, com as seguintes áreas: privativa: **59,84 METROS QUADRADOS**; de uso comum: 18,0806 metros quadrados; equivalente de construção: 75,6676 metros quadrados; real de construção: 77,9206 metros quadrados; ideal de terreno: 12,619529 metros quadrados, situada no 9º pavimento ou 6º andar do **BLOCO GEMINI I**, com frente à **RUA PINHEIRO MACHADO, 1811**, nesta cidade, do prédio de alvenaria denominado **CONDOMÍNIO GEMINI I e II**, edificado no terreno urbano constituído pelos lotes 04 e 13, da quadra 30, setor 08, zona 44, numerações administrativas, tendo o lote 04, frente ao Sul, à rua Pinheiro Machado, lado ímpar e o lote 13, frente ao Oeste, à rua Dr. Montaury, lado par, sendo que o lote 04 dista 22,00 metros da esquina com a rua Dr. Montaury e o lote 13 dista 44,00 metros da esquina com a rua Pinheiro Machado, no quarteirão formado pelas citadas vias mais as ruas Bento Gonçalves e Marquês do Herval, os quais formam um todo único, com a área superficial de 1.089,00 metros quadrados, sendo 506,00 metros quadrados do lote 04 e 583,00 metros quadrados do lote 13, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas de 22,00 metros cada uma, confrontando de Leste para Oeste: a primeira com Carlos Casagrande Sehbe e a segunda com uma servidão de passagem e direito de abertura de janelas, que se constitui de uma faixa de terras de 1,50 metros de frente à rua Dr. Montaury por 22,00 metros de frente a fundos, cuja faixa de servidão confronta ao Norte com Carlos C. Sehbe; ao Sul, por três linhas, de Leste para Oeste: a primeira de 11,00 metros, com terras de Comércio de Fios Textéis Michelin Ltda, a segunda de 12,00 metros, com a rua Pinheiro Machado, lado ímpar e a terceira de 22,00 metros, com terras de Primo Slomp; ao Leste, por duas linhas de Norte para Sul: a primeira de 14,00 metros, com terras que são ou foram de Cyro de Lavra Pinto e a segunda 44,00 metros, com terras de Com. De Fios Textéis Michelin Ltda; e, ao Oeste, por quatro linhas, de Norte para Sul: a primeira de 1,50 metros, com a faixa de terras destinada a servidão de passagem e direito de abertura de janelas, acima citada, a segunda de 12,50 metros, com a rua Dr. Montaury, lado par, a terceira e a quarta de 22,00 metros, ambas confrontando com União Comércio de Fios Textéis e Veículos Ltda e outros, e ainda com propriedade que é ou foi de Valdevez A. Balbinotti. Possui ainda uma linha Norte de 1,00 metros, com propriedade de União Comércio de Tecidos e Veículos Ltda, e outros. Ônus: a) acautelatória nos autos da ação n° 5001789-25.2021.8.21.0010, movida pelo Condomínio Edifício Gemini, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul; b) indisponibilidade de bens nos autos da ação n° 5001067-63.2020.8.21.0159, tramitando na 2ª Vara Jeca e Jecrima de Teutônia. Tudo conforme matrícula n° 41.067 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$250.000,00.



- **BOX n° 34**, com as seguintes áreas: privativa: **12,50 METROS QUADRADOS**; de uso comum de 25,4470 metros quadrados; equivalente de construção: 19,5054 metros quadrados; real de construção: 37,9470 metros quadrados; ideal de terreno: 6,145657 metros quadrados, situado no primeiro subsolo do **BLOCO GEMINI I**, com frente à **RUA PINHEIRO MACHADO, 1811**, nesta cidade, do prédio de alvenaria denominado **CONDOMÍNIO GEMINI I e II**, edificado no terreno urbano constituído pelos lotes 04 e 13, da quadra 30, setor 08, zona 44, numerações administrativas, tendo o lote 04, frente ao Sul, à rua Pinheiro Machado, lado ímpar e o lote 13, frente ao Oeste, à rua Dr. Montaury, lado par, sendo que o lote 04 dista 22,00 metros da esquina com a rua Dr. Montaury e o lote 13 dista 44,00 metros da esquina com a rua Pinheiro Machado, no quarteirão formado pelas citadas vias mais as ruas Bento Gonçalves e Marquês do Herval, os quais formam um todo único, com a área superficial de 1.089,00 metros quadrados, sendo 506,00 metros quadrados do lote 04 e 583,00 metros quadrados do lote 13, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas de 22,00 metros cada uma, confrontando de Leste para Oeste: a primeira com Carlos Casagrande Sehbe e a segunda com uma servidão de passagem e direito de abertura de janelas, que se constitui de uma faixa de terras de 1,50 metros de frente à rua Dr. Montaury por 22,00 metros de frente a fundos, cuja faixa de servidão confronta ao Norte com Carlos C. Sehbe; ao Sul, por três linhas, de Leste para Oeste: a primeira de 11,00 metros, com terras de Comércio de Fios Textéis Michelin Ltda, a segunda de 12,00 metros, com a rua Pinheiro Machado, lado ímpar e a terceira de 22,00 metros, com terras de Primo Slomp; ao Leste, por duas linhas de Norte para Sul: a primeira de 14,00 metros, com terras que são ou foram de Cyro de Lavra Pinto e a segunda de 44,00 metros, com terras de Com. De Fios Textéis Michelin Ltda; e, ao Oeste, por quatro linhas, de Norte para Sul: a primeira de 1,50 metros, com a faixa de terras destinada a servidão de passagem e direito de abertura de janelas, acima citada, a segunda de 12,50 metros, com a rua Dr. Montaury, lado par, a terceira e a quarta de 22,00 metros, ambas confrontando com União Comércio de Tecidos e Veículos Ltda e outros, e ainda de propriedade que é ou foi de Valderéz A. Balbinotti. Possui ainda uma linha Norte de 1,00 metros, com propriedade de União Comércio de Tecidos e Veículos Ltda, e outros. Ônus: a) acautelatória nos autos da ação n° 5001789-25.2021.8.21.0010, movida pelo Condomínio Edifício Gemini, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul; b) indisponibilidade de bens nos autos da ação n° 5001067-63.2020.8.21.0159, tramitando na 2ª Vara Jeca e Jecrima de Teutônia. Tudo conforme matrícula n° 41.036 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$40.000,00.

Total das avaliações R\$290.000,00 (duzentos e noventa mil reais) (Avaliador: Oficial de Justiça Sr. André Calai)

Pelo presente edital fica ciente o executado, 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.lel.br o menu "Informações, regras e dicas". Lance mínimo para 1º leilão não inferior a 70% da avaliação e lance mínimo para 2º leilão não inferior a 60% 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.lel.br, sendo em valor igual ou superior ao da avaliação em primeiro leilão e não inferior a 60% 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 21/09/2026, às 17h30min; b) para 2º leilão, até dia 05/10/2026,



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.lsl.br ou na avenida Independência, 2393, sala 203, Caxias do Sul. Gestor Judiciário: Dra. Débora Zuccolotto Santos. Juíza: Dra. Luciana Fedrizzi Rizzon. Caxias do Sul, 03 de agosto de 2026.

André Soares Menegat
Leiloeiro Oficial

Dra. Luciana Fedrizzi Rizzon
Juíza de Direito

Edital nº:10102