



1ª Vara Cível do Foro de São Borja

Edital de Hasta Pública do Bem Imóvel abaixo descrito, para CONHECIMENTO de eventuais interessados na lide, e **INTIMAÇÃO** dos executados pessoa jurídica **CLAUDIA LORELIZE CAVIKIOLI**(CNPJ.02.301.939/0001-11), **CLAUDIA LORELIZE CAVIKIOLI**(CPF.610.462.640-87), **ADELAR MARCHEZAN**(CPF.429.480.530-72), extraída dos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial, movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**(CNPJ.00.000.000/0187-24) - Processo nº0034401-27.2010.8.21.0030.

Dr. LUCIANO BERTOLAZI GAUER, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de São Borja/RS, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 do NCPC e parágrafos, através do leiloeiro **DENILSON KIEL**, LEILOEIRO OFICIAL do Estado do Rio Grande do Sul sob a matrícula de nº 344/16, com endereço comercial a Avenida Engenheiro Firmino Girardello , nº 138 – Centro - Getúlio Vargas/RS, endereço eletrônico contato@startupleiloes.com.br, e da empresa gestora **STARTUP LEILÕES (www.startupleiloes.com.br)**, portal de leilões on-line, levará a público em 1º e 2º Leilão, com início do **1º leilão no dia 01/02/2021 às 13:30 horas**, e com **término no dia 04/02/2021 às 13:30 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial, ficando desde já designado para o **2º leilão com início no dia 04/02/2021 às 13:30 horas e com término no dia 24/02/2021 às 13:30 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, será aceito lance não inferior a **60%** do valor da avaliação equivalente a **R\$ 951.858,84** conforme art. 885 do NCPC (o juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante).

BEM A SER PRACEADO: UMA ÁREA DE 656,77M²- PRÉDIO COMERCIAL E RESIDENCIAL

IMÓVEL – Uma casa de moradia, de alvenaria, coberta com telhas de zinco, com a área de 137,68m² e o respectivo terreno foreiro, parte dos nºs 02 e 07, do quarteirão nº42, com a área de quinhentos e oitenta e quatro metros quadrados e quarenta decímetros quadrados(584,40m²), situados nesta cidade, na rua Engenheiro Manoel Luiz Fagundes nº1228, dentro das seguintes confrontações e dimensões: Norte, por duas linhas, uma com terreno de Ubaldino Teixeira, medindo 7,15 metros; outra, com terreno de Julia Meireles, com 8,50 metros; Sul, por duas linhas, uma com terreno de Antonio Martins Aquino, com 3,10 metros; outra, com a rua Engenheiro Manoel Luiz Fagundes, com 16,40 metros; Leste, por duas linhas, uma com terreno de Julia Meireles, com 1,30 metros; outra, também com terreno de Julia Meireles, com 38,40 metros; Oeste, com duas linhas, uma com terreno de Antonio Martins Aquino, medindo 12,60 metros, e a outra, com terreno de Galdino Gottfried, com 23,70 metros.

Conforme Termo de Retificação fls.396 dos autos: Foram feitas benfeitorias, estando construído atualmente sobre o referido imóvel um prédio de dois pisos, onde o térreo é utilizado para fins comerciais e garagem, e o segundo piso é de uso residencial, possuindo uma suíte e piscina. Na referida construção, a área de 378,58 m² são para uso comercial e a área de 278,19 m² são para uso residencial. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.560.430,89 (um milhão, quinhentos e sessenta mil, quatrocentos e trinta reais e oitenta e nove centavos), sendo área comercial avaliada em R\$ 642.136,03, residencial R\$ 538.294,86, piscina R\$ 30.000,00 e o terreno R\$ 350.000,00(Abril/2020).

Avaliação fls.396 dos autos R\$ 1.560.430,89(Abril/2020) que atualizado a época da alienação perfaz o montante de R\$1.586.431,43 (Outubro/2020). Localização: Rua. Engenheiro Manoel Luiz Fagundes, nº 1.782 – São Borja/RS. Matriculado sob nº 19.668 do CRI de São Borja - RS. Cadastro do Contribuinte: 0001.0007.0009.

ÔNUS: Consta na referida matrícula **R.01** – Compra e Venda – Adquirente Claudia Lorelize Cavikioli; **R.04** – Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A; **R.05** – Penhora – O imóvel constante da matrícula, referente aos autos de execução fiscal nº0016558-44.2013.8.21.0030 em trâmite na comarca de São Borja/RS em favor do estado do Rio Grande do Sul; **R.06** – Penhora – O imóvel constante da matrícula, referente aos autos de execução de título



extrajudicial nº 100/10.0001610-1 em trâmite na comarca de Giruá/RS em favor de Cerealista Giruá LTDA; Existência de débitos municipais no valor de **R\$35.002,97** (Outubro/2020);

VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda dos bens apregoados será o valor da avaliação judicial fls. 396 realizada em Abril/2020, corresponde a **R\$1.560.430,89** que atualizado a época da alienação perfaz o montante de **R\$1.586.431,43 Outubro/2020**. No segundo leilão, o valor mínimo para a venda dos bens corresponderá a **60%** do valor da avaliação judicial (Art. 891 do NCPC, Parágrafo único. Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital). **O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação eletrônica**

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre os imóveis e todas as providências e despesas relativas à transferência dos bens, tais como desocupação, ITBI, certidões, registro e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC (qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos).

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial obtida diretamente no Ofício competente pelo e-mail frsaoborja1vciv@tjrs.jus.br.

Pagamento parcelado: O interessado em adquirir os bens em prestações poderá apresentar, **por escrito:** (i) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação. (ii) até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a **60%** do valor de avaliação judicial. **Ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação do M.M Juiz da causa, (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC).** **Condições:** depósito do sinal igual ao superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial obtida diretamente no Ofício competente através do e-mail frsaoborja1vciv@tjrs.jus.br, e o restante em até 30 parcelas*, corrigidas mensalmente pelo índice do INPC (IBGE) e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis). Propostas contendo pagamento parcelado não suspenderão o leilão (NCPC § 6º do art. 895). Propostas de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado.

COMISSÃO: A comissão devida ao Gestor será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser feito no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, na conta da empresa gestora Startup Intermediações Imobiliária Ltda. CNPJ. 19.009.696/0001-45. Banco Caixa Econômica Federal, Agência 1374, Conta Corrente 2585-4. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação e designação do ato, a título de ressarcimento das despesas desde que devidamente comprovadas pela empresa gestora, nos termos do Art. 40 do Decreto 21.981/32.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício Cível onde tramita a ação ou no escritório do gestor, localizado na Rua Afonso Celso nº 312 – Vila Mariana – São Paulo/SP, pelo telefone (11) 5594-5888 E-mail: contato@startupleiloes.com.br

Ficam os **EXECUTADOS**, na pessoa de seu representante legal e **demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, através da publicação deste EDITAL, nos termos do Art. 274 parágrafo único, Art. 887 §2º, §3º e §5º e Art. 889 parágrafo único, todos do NCPC, caso não tenha procurador constituído nos autos ou não seja localizada para intimação pessoal. Não consta nos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

Dr. LUCIANO BERTOLAZI GAUER

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de São Borja/RS