



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

PODER JUDICIÁRIO

1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE ROSARIO DO SUL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, se faz saber a todos, que será levado a leilão o bem penhorado nos autos do processo nº **5007308-14.2024.8.21.0062/RS – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é exequente **SIDENI MELO BORGES (130.890.640-49)** e executado **JAIR BITENCOURT FREITAS (534.248.320-49)**, na seguinte forma:

MODALIDADE ELETRÔNICA:

PRIMEIRO LEILÃO: 27/08/2026 às 13:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, exceto pelo preço inferior do valor da avaliação. Não sendo verificados lances, será realizado segunda data de leilão.

SEGUNDO LEILÃO: 28/08/2026 às 13:00 horas, ainda pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, 50% do valor da avaliação ou conforme determinado no processo, também em observância nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Tanto no primeiro, quanto o segundo leilão, os lotes serão encerrados de modo escalonado, conforme andamento do leilão.

LOCAL: O leilão será realizado através do site www.regionalleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS

Lote 013: SALA COMERCIAL 01 (UM) do CONDOMÍNIO "ILHA SCHOSSELER", localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112, lado par, Bairro Centro, zona urbana desta cidade de Rosário do Sul/RS, localizada no térreo, 1º pavimento. Características da unidade: A unidade sala comercial 01 terá os seguintes ambientes: sala comercial e um lavabo. A área real privativa é de 40,4275m² (quarenta metros, quarenta e dois decímetros e setenta e cinco centímetros quadrados). área de uso comum 4,2330m² (quatro metros, vinte e três decímetros e trinta centímetros quadrados) e área total 44.661m² (quarenta e quatro metros, sessenta e seis decímetros e dez centímetros quadrados). A fração ideal de terreno da unidade comercial 01 é de 0,12253%. correspondente a 40.468m² (quarenta metros. quarenta e seis decímetros e oitenta centímetros quadrados). Confrontação da unidade: ao NORTE, confronta com a propriedade de Romeu Moreira; ao SUL, confronta com a área de circulação do condomínio Ilha Schosseler; ao LESTE, confronta com a propriedade de Sucessão de Tasso Monte Araújo; e, ao OESTE, confronta com a Sala comercial 02 do Condomínio Ilha Schosseler. O Terreno onde se acha edificado o edifício possui as seguintes características e confrontações: TERRENO, localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112 (dois mil, cento e doze), nesta cidade de Rosário do Sul/RS, frente sul, lado par, distante 31,00m (trinta e um metros) da esquina formada com a Rua General Osório, quadra 45 (quarenta e cinco), a qual é formada ao Norte, com a Rua Barão do Rio Branco; ao Sul, a Rua Marechal Floriano Peixoto; ao Leste, a Rua Barão do Cerro Largo; e a Oeste, a Rua General Osório, com área de 330.264m² (trezentos e trinta metros. vinte e seis decímetros e quarenta centímetros quadrados), com as



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

seguintes confrontações: ao Noeste, por onde mede 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade de Romeu Moreira; ao Sul, por onde faz frente e mede 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros) confronta-se com a Rua Marechal Floriano Peixoto; a Leste, por onde mede 39,60m (trinta e nove metros e sessenta centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade da Sucessão de Tasso Monte de Araújo; e, ao Oeste, por onde mede 39,60m (trinta e nove metros e sessenta centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade de Pedro Izolani, conforme matrícula 21.301 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Rosário do Sul/RS

ONUS: AV.6 – PENHORA PROCESSO 5007308-14.2024.8.21.0062

Valor Avaliação: R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).

Valor Mínimo de Venda: R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais)

Local dos Bens: conforme descrição da matrícula.

Lote 014: SALA COMERCIAL 02 (DOIS) do CONDOMÍNIO "ILHA SCHOSSELER", localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112, lado par, Bairro Centro, zona urbana desta cidade de Rosário do Sul/RS, localizada no térreo, 1º pavimento. Características da unidade: A unidade sala comercial 02 terá os seguintes ambientes: sala comercial e um lavabo. A área real privativa é de 36.3075m² (trinta e seis metros, trinta decímetros e setenta e cinco centímetros quadrados). área de uso comum 3,8020m² (três metros, oitenta decímetros e vinte centímetros quadrados) e área total 40,1090m² (quarenta metros, dez decímetros e noventa centímetros quadrados). A fração ideal de terreno da unidade comercial 02 é de 0.11004%. correspondente a 36.3430m² (trinta e seis metros, trinta e quatro decímetros e trinta centímetros quadrados). Confrontações da unidade: NORTE: confronta com imóvel de propriedade de Romeu Moreira; SUL: confronta com área de circulação e fosso de luz do condomínio Ilha Schosseler; LESTE: confronta com a Sala Comercial 01 do condomínio Ilha Schosseler; OESTE: confronta com imóvel de propriedade de Pedro Izolani. O Terreno onde se acha edificado o edifício possui as seguintes características e confrontações: TERRENO, localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 2112 (dois mil, cento e doze), nesta cidade de Rosário do Sul/RS, frente sul, lado par, distante 31,00m (trinta e um metros) da esquina formada com a Rua General Osório, quadra 45 (quarenta e cinco), a qual é formada ao Norte, com a Rua Barão do Rio Branco; ao Sul, a Rua Marechal Floriano Peixoto; ao Leste, a Rua Barão do Cerro Largo; e a Oeste, a Rua General Osório, com área de 330,264m² (trezentos e trinta metros, vinte e seis decímetros e quarenta centímetros quadrados). com as seguintes confrontações: ao Noeste, por onde mede 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade de Romeu Moreira; ao Sul, por onde faz frente e mede 8,34m (oito metros e trinta e quatro centímetros) confronta-se com a Rua Marechal Floriano Peixoto; a Leste, por onde mede 39,60m (trinta e nove metros e sessenta centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade da Sucessão de Tasso Monte de Araújo; e, ao Oeste, por onde mede 39,60m (trinta e nove metros e sessenta centímetros), confronta-se com imóvel de propriedade de Pedro Izolani, conforme matrícula 21.302 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Rosário do Sul/RS

ONUS: AV.6 – PENHORA PROCESSO 5007308-14.2024.8.21.0062



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

Valor Avaliação: R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais).

Valor Mínimo de Venda: R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais)

Local dos Bens: conforme descrição da matrícula.

DOS LANCES E FORMAS DE PAGAMENTO:

Os lances serão oferecidos via INTERNET, através do site www.regionalleiloes.com.br, mediante cadastro prévio, sendo que apenas serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato de sua emissão pelo participante, assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, depende de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro e o Judiciário, não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

O pagamento poderá ser parcelado, nos termos do art. 895, §§ 1º, 2º, 4º e 5º, do CPC, com constituição de hipoteca judicial sobre o imóvel e correção das prestações pelo IPCA. No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando o bem a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante.

Vence o maior lance, mesmo que na condição parcelada. Lances a vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, caso parcelado, o que não interfere na continuidade da disputa.

INTIMAÇÃO:

Os devedores e conjugues, coproprietários de bem indivisível do qual tenha sido penhorado fração ideal, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre o bem gravado com tais direitos reais; o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre o bem com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre o direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, condômino e demais credores e ocupantes do imóvel, se houver; caso não sejam encontrados para coentificação, ficam desde já, cientificados por meio deste edital ou por qualquer meio idôneo acerca dos leilões aprazados, em conformidade com os incisos e parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil.

DESPESAS ARREMATAÇÃO:

As despesas relativas à transferência do imóvel ficam sob a responsabilidade do arrematante. Comissões em 05 % (cinco por cento), sobre o maior lance ofertado pelo bem. Cientes, também, que no ato da



LEILOEIRO ALESSANDRO FAHRION

adjudicação, ou remição ou acordo entre as partes, serão cobrados os serviços do Leiloeiro na proporção de 2,0% (dois por cento) sobre o valor da avaliação ou conforme designado nos autos.

DEMAIS DISPOSIÇÕES:

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado em verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, conforme estabelece o artigo 130 do CTN e nos artigos 1.499 do Código Civil, artigos 903, § 5º, I e artigo 908, §1º, ambos do Código de Processo Civil, e artigo 141-II da Lei 11.101/05.

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do conjugue alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Em caso de arrematação, deverá ser resguardado ao coproprietário(a)/meeiro(a), sua cota-parte sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. Sobre a parte do coproprietário(a)/meeiro(a) não incide desconto.

Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão cadastrar-se através do site www.regionalleiloes.com.br, com antecedência mínima de 48 horas, observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando o Poder Judiciário e o Leiloeiro desde já, isentos de qualquer responsabilidade. A publicidade dos atos dar-se-á através da publicação da íntegra do presente edital na página oficial do Leiloeiro (www.regionalleiloes.com.br), nos moldes do art. 887, §2º do CPC e afixação do mesmo nos locais de costume.

Juiz(a)

Alessandro Fahrion
Leiloeiro Oficial-Matr. 370