



## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO E INTIMAÇÃO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO LEOPOLDO – RS

### EDITAL DE LEILÃO

Datas: 1º leilão: 06/03/2025, 10h00min – Valor não inferior ao preço determinado em lei ou em despacho judicial. 2º leilão: 13.03.2025, às 10h00min. Em segunda PRAÇA o valor do lance deverá alcançar no mínimo 60% (sessenta por cento) do preço da avaliação. Tratando-se de imóvel de incapaz, 80% (oitenta por cento) do preço da avaliação (art. 896, caput, do CPC). Local de ambas as datas: na modalidade 100% on line, no endereço [www.joelreisleiloes.com.br](http://www.joelreisleiloes.com.br), segundo as regras de distanciamento social, conforme Ato Normativo do CNJ 0002842.21.2016.2.00.0000, de 05.07.16. É obrigatório fazer o cadastramento no site para dar lances, com antecedência mínima de dois dias úteis, da data e horário do leilão. JOEL DA SILVA REIS, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCERGS sob nº 284/2013, devidamente autorizado pela Exma. Sra. Dra. JACQUELINE BERVIAN, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Leopoldo/RS. Venderá em público LEILÃO, conforme dia, hora e local acima citados, na modalidade on line, colhendo-se lances pelo site eletrônico [www.joelreisleiloes.com.br](http://www.joelreisleiloes.com.br), conforme regulamento encontrado no site, do (s) bem (ns) a seguir relacionado (s).

Processo número 5003227-85.2019.8.21.0033 – NATUREZA: Execução de Título Extrajudicial Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA DA BAVIERA I / Executado: VALCEDIR GRACIANI

DESCRIÇÃO DO BEM: O LOTE 05, na QUADRA F, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DA BAVIERA II, situado nesta cidade, no Bairro Santo André, com acesso pela Av. Feitoria, medindo 15,00 m de frente, a sudoeste, no alinhamento da Rua Danúbio; nos fundos, a nordeste, mede 15,00 m, onde confronta com a viela para caminhada ao longo do muro divisório nordeste; mede 36,00 m, por ambos os lados, a sueste confrontando-se com o lote nº 06; e pelo outro lado, a noroeste, na divisa com o lote nº 04, distante esta face 54,17 m da Rua Munique; dito lote possui área real privativa de 540,00 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 471,37 m<sup>2</sup>, totalizando uma área real de 1.011,37 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0228 nas áreas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DA BAVIERA II, será implantado no imóvel constituído de UMA ÁREA DE TERRAS, situada nesta cidade, no Bairro Santo André, na quadra s/nº da planta geral da cidade, zona 14, setor E, com área superficial de 44.376,04 m<sup>2</sup>, no quarteirão formado pela Av. Feitoria, quadra 2344, Rua André Ebling, área institucional do Município, Rua B, área verde do Município, quadra 386, Rua Botucatu, quadra 378, arroio Kruze e terras de Benin e Cia. Ltda., Urbanizadora Peter Ltda. E Salvadori Incorporações e Participações Ltda., distante cento e quarenta e seis metros (146,00 m) da esquina da Rua Luiz Ebling, medindo cento e quarenta e quatro metros (144,00 m) de frente,



ao nordeste, no alinhamento com Avenida Feitoria, lado ímpar da numeração dos prédios. A oeste dois segmentos de trezentos e cinquenta metros e quarenta centímetros (350,40 m) e quarenta e quatro metros e sessenta centímetros (44,60 m) num total de trezentos e noventa e cinco metros (395,00 m), na divisa com terras de Benin & Cia. Ltda., Urbanizadora Peter Ltda. e Salvadori Incorp. e Participações Ltda. Nos fundos, a sudoeste, onde faz divisa com a margem do Arroio Kruse seguem vários segmentos de reta de trinta e seis metros e setenta e um centímetros (36,71 m), dez metros e três centímetros (10,03 m), trinta e um metros e quatorze centímetros (31,14 m), trinta e um metros e vinte e três centímetros (31,23 m), dezessete metros e onze centímetros (17,11 m), um metros e cinquenta e três centímetros (1,53 m), num total de cento e vinte e sete metros e setenta e cinco centímetros (127,75 m) de extensão e percorre em direção oeste-leste trinta metros (30,00 m), formando divisa com a quadra 378 da planta geral do Município. Retorna na direção sul-oeste em vários segmentos de treze metros e quarenta e cinco centímetros (13,45 m), dezessete metros e sessenta e dois centímetros (17,62 m), vinte e seis metros e dez centímetros (26,109 m), onze metros e trinta e cinco centímetros (11,35 m), três metros e noventa e três centímetros (3,93 m), cinquenta e sete metros e noventa e sete centímetros (57,97 m), num total de cento e trinta metros e quarenta e dois centímetros (130,42 m), confrontando-se com as terras doadas à Prefeitura Municipal desta cidade, depois segue no sentido oeste-leste cinquenta e nove metros e cinquenta e seis centímetros (59,56 m) na divisa com a área doada e estende na direção sulnorte oitenta e um metros e sessenta centímetros (81,60 m) também na divisa com a área doada e após segue perpendicularmente com uma reta na direção leste de trinta e seis metros e oitenta e nove centímetros (36,89 m), formando divisa com a área doada, para após fechar o perímetro com dois segmentos de oitenta e dois metros e quarenta centímetros (82,40 m) e cento e quarenta e nove metros e sessenta e quatro centímetros (149,60 m) totalizando duzentos e trinta e dois metros e quatro centímetros (232,04 m) na direção sul-norte até o alinhamento com a Avenida Feitoria fazendo divisa, parte com a área verde do Município, parte com as Ruas B e Rua André Ebling, parte com a área institucional do Município e parte com a quadra 2344 da planta geral do Município. De acordo com a Av-1/90162, o lote constante desta matrícula destina-se exclusivamente à construção de moradia familiar, não podendo, com isso, ser vendido, usado, locado ou por qualquer outra forma cedido para residência coletiva nem para exploração ou prática de qualquer atividade, remuneratória ou não, que provoque a afluência de pessoas estranhas às famílias moradoras do Condomínio, sendo que, quanto à moradia a ser edificada, deverá ela respeitar o constante no Memorial Arquivado, bem como as regras contidas na Convenção de Condomínio. Nos termos da Av-2/90162, sobre o lote constante desta matrícula, recai uma obrigação de preservação, de no mínimo 50% da vegetação arbórea nativa existente, conforme Licença Prévia LP nº 010/2011 - DLA, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, datada de 15.03.2011. Devidamente matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo, a fls. 01/03, do livro 2, sob número



90.162. Avaliado em R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS), conforme avaliação datada de 25 de junho de 2021, não impugnada nos autos.

Os bens são vendidos no estado em que se encontram e sem garantia, sendo de responsabilidade total dos interessados e arrematante as vistorias dos mesmos antes da compra, e levantamento de débitos. No caso dos imóveis, havendo necessidade de regularização, tal encargo caberá ao arrematante. No ato da arrematação pagará a remuneração do leiloeiro no percentual de 10% (dez por cento) à vista, sobre o valor da compra. Em caso de suspensão, solução consensual entre as partes ou pagamento do débito, as custas devidas ao leiloeiro serão de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação. Se a venda judicial for anulada por culpa do arrematante ou por falta de pagamento das guias judiciais, não haverá devolução da comissão do leilão. Ao participar do certame de venda o arrematante concorda com todos os termos do presente edital, que será publicado na forma da lei e afixado em local de costume.

**CONDIÇÕES PARA A VENDA:** Não havendo licitantes em primeiro leilão, em segunda praça o valor do lance deverá alcançar no mínimo 60% (sessenta por cento) do preço da avaliação. Tratando-se de imóvel de incapaz, 80% (oitenta por cento) do preço da avaliação (art. 896, caput, do CPC). Os bens objeto de leilão serão arrematados mediante sinal que servirá de caução idônea de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do art. 895, § 1º, do CPC, no ato da arrematação. A arrematação só se dará após o pagamento da guia de depósito judicial e homologação do leilão pelo juiz responsável.

Maiores informações no escritório do leiloeiro Fone: 54.9.96.15.15.15. Ficam os devedores, assim como os credores hipotecários, fiduciários, usufrutuários ou senhorio direto, por este edital intimados caso não sejam encontrados pelo Oficial de Justiça para intimação pessoal das partes, da data, hora, local e realização da hasta pública, segundo estabelecem os artigos 887 e 889 do CPC. Em consonância com o art. 887, § 2º, do CPC, a publicação do Edital constará no site do Leiloeiro.

JOEL DA SILVA REIS  
Leiloeiro Oficial  
Matrícula 284/2013

Dra. JACQUELINE BERVIAN  
Juíza de Direito da 2ª Vara



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO LEOPOLDO -

Processo número 5003227-85.2019.8.21.0033

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DA BAVIERA I

Executado: VALCEDIR GRACIANI

JOEL DA SILVA REIS, brasileiro, casado, Leiloeiro Oficial, devidamente matriculado sob número 284/2013, no fim assinado, vem, com o devido respeito, até Vossa Excelência, nos autos do Processo número 5003227-85.2019.8.21.0033 - Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DA BAVIERA I - Executado: VALCEDIR GRACIANI, **REQUERER A CORREÇÃO MATERIAL DO BEM OBJETO DA VENDA JUDICIAL**, constante no respeitável despacho do Evento 258, item 2, para fins de evitar futuras alegações de nulidades, verbis:

"...

2. Homologo as datas trazidas pelo leiloeiro para venda judicial **do veículo (evento 245, PET1)**", (Grifo nosso),

haja vista que o bem objeto de venda judicial é:

"O LOTE 05, na QUADRA F, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDAS DA BAVIERA II, situado nesta cidade, no Bairro Santo André, com acesso pela Av. Feitoria, medindo 15,00 m de frente, a sudoeste, no alinhamento da Rua Danúbio; nos fundos, a nordeste, mede 15,00 m, onde confronta com a viela para caminhada ao longo do muro

---

Estrada da Linha Ávila Baixa, 1620 - Gramado - RS

(54) 996151515 / [contato@gramadoleiloes.com.br](mailto:contato@gramadoleiloes.com.br) [joel@gramadoleiloes.com.br](mailto:joel@gramadoleiloes.com.br) [advdrjoel@gmail.com](mailto:advdrjoel@gmail.com)  
[www.gramadoleiloes.com.br](http://www.gramadoleiloes.com.br) [www.joelreisleiloes.com.br](http://www.joelreisleiloes.com.br)



divisório nordeste; mede 36,00 m, por ambos os lados, a sueste confrontando-se com o lote nº 06; e pelo outro lado, a noroeste, na divisa com o lote nº 04, distante esta face 54,17 m da Rua Munique; dito lote possui área real privativa de 540,00 m<sup>2</sup> e área real de uso comum de 471,37 m<sup>2</sup>, totalizando uma área real de 1.011,37 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0228 nas áreas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Devidamente matriculado no Ofício de Registro de Imóveis de São Leopoldo, a fls. 01/03, do livro 2, sob número 90.162. Avaliado em R\$ 700.000,00 (SETECENTOS MIL REAIS)".

Desta forma, requer a correção material, de ofício, do bem objeto da venda judicial, a fim de evitar futuras alegações de nulidades.

Termos em que pede e espera deferimento.

São Leopoldo, 18 de dezembro de 2024.

JOEL DA SILVA REIS  
Leiloeiro Oficial  
Matrícula 284/2013