1° Juízo da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caxias do Sul/RS

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Daniela Carmem Bastian** (CPF 654.730.190-72), **Justina Joanete Boff** (CNPJ 92.999.895/0001-38) e **Justina Joanete Boff** (CPF 564.190.900-91), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Banco do Brasil S/A**. Processo nº **5001395-04.2010.8.21.0010**.

A Dra. **Claudia Bampi**, Juíza de Direito da 1° Juízo da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caxias do Sul/RS, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **02/02/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **05/02/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **05/02/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **25/02/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCISRS sob nº 515, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7° do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Restrição dos Lances – O leilão é restrito aos condôminos do Edifício Residencial Raios do Sol, nos termos do art. 1.331, §1º da Lei 10.406 (código civil), sendo vedada a participação de pessoas estranhas ao condomínio.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – BOX N.º 03, que se localiza no segundo pavimento-térreo ou pilotis, no prédio de alvenaria, com finalidade residencial, denominado RESIDENCIAL RAIOS DO SOL, nesta cidade, na rua Campo dos Bugres, n.° 125, com as seguintes áreas: área privativa de 12,5000m², área de uso comum de 4,0740m², área total de 16,5740m², área equivalente de construção de 9,1285m², área ideal no terreno de 2,8400m², fração ideal no terreno de 0,0074m² e percentual no terreno de 0,74%, no terreno sobre o qual está edificado citado prédio, sito nesta cidade, no bairro Pio X, constituído pelo lote administrativo n.° 03, da quadra n.° 489, setor 02, zona 44, com frente ao Suleste, para a rua Campo dos Bugres, lado ímpar, distando aproximadamente 24,54m, da esquina com a rua João Triches, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Tupy e Guilherme Adamatti, com a área de 381,60m², medindo e confrontando: ao Nordeste, por 35,00m, com o lote n.° 02, de Armelindo Berna; ao Sudoeste, por 35,00m, com o lote n.° 04, de Orlindo Reolon; ao Noroeste, por 12,27m, com o lote n.° 10, de Luiz Francisco Carnezella; e, ao Suleste, por 12,27m, com a rua Campo dos Bugres. Imóvel objeto da matricula 93.199 do 1º SRI de Caxias do Sul/RS.

O imóvel está localizado na Rua Campo dos Bugres, n° 125, Box 3 do Edifício Residencial Raios do Sol, Pio X, Caxias do Sul/RS.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.3 (28/08/2023) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (abril/2024) – R$30.000,00 que atualizada até outubro/2025 perfaz R$32.123,84. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. Caxias do Sul, 15/10/2025.

Claudia Bampi
Juíza de Direito