

## EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

**Eduardo Consentino**, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **RODOBENS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ sob nº 51.855.716/0001-01, faz saber que, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui alienação fiduciária de bem imóvel, fará realizar:

**Primeiro Leilão: dia 20 de Maio de 2026 às 10:00 horas**

**Segundo Leilão: dia 22 de Maio de 2026 às 10:00 horas**

Local do Leilão: Avenida Fagundes Filho, 145 – conj. 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP e pela internet no site: [www.biasileiloes.com.br](http://www.biasileiloes.com.br). As demais condições de venda constarão no catálogo que será distribuído no leilão ou pela internet.

**Descrição dos Imóveis: 1 - SALA COMERCIAL nº 501**, com localização sudeste-nordeste, no 7º pavimento ou 5º andar do prédio de alvenaria denominado “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO L’ ATELIER**”, sito à Av. Rio Branco, nº 247, com as seguintes áreas: privativa de 77,30 m<sup>2</sup>, uso comum de 11,4168 m<sup>2</sup>, total de 88,7168 m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 88,7168 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,026286, área ideal de terreno de 14,4573 m<sup>2</sup>, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote nº 34, da quadra 121, setor 07, zona 44, bairro São Pelegrino, zona oeste desta cidade. Matrícula nº 67.482 do Ofício de Registro de Imóveis – 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS. **2 - SALA COMERCIAL nº 504**, com localização noroeste- sudeste, no 7º pavimento ou 5º andar do prédio de alvenaria denominado “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO L’ ATELIER**”, sito à Av. Rio Branco, nº 247, com as seguintes áreas: privativa de 44,28 m<sup>2</sup>, uso comum de 6,5397 m<sup>2</sup>, total de 50,8197 m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 50,8197 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,015057, área ideal de terreno de 8,2813 m<sup>2</sup>, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote nº 34, da quadra 121, setor 07, zona 44, bairro São Pelegrino, zona oeste desta cidade. Matrícula nº 67.485 do Ofício de Registro de Imóveis – 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS. **3 - BOX nº 11**, localizado no 2º pavimento ou 1º subsolo do prédio de alvenaria denominado “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO L’ ATELIER**”, sito à Av. Rio Branco, nº 247, com área privativa de 12,0000 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 19,4871 m<sup>2</sup>, área total de 31,4871 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 24,4004 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,007230 m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 3,9765 m<sup>2</sup>, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote nº 34, da quadra 121, setor 07, zona 44, bairro São Pelegrino, zona oeste desta cidade de Caxias do Sul. Matrícula nº 67.451 do Ofício de Registro de Imóveis – 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS. **4 - BOX nº 12**, localizado no 2º pavimento ou 1º subsolo do prédio de alvenaria denominado “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO L’ ATELIER**”, sito à Av. Rio Branco, nº 247, com área privativa de 12,0000 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 19,4871 m<sup>2</sup>, área total de 31,4871 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 24,4004 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno

de 0,007230 m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 3,9765 m<sup>2</sup>, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote nº 34, da quadra 121, setor 07, zona 44, bairro São Pelegrino, zona oeste desta cidade de Caxias do Sul. Matrícula nº 67.452 do Ofício de Registro de Imóveis – 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS.

**5 - BOX nº 13**, localizado no 2º pavimento ou 1º subsolo do prédio de alvenaria denominado “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO L’ ATELIER**”, sito à Av. Rio Branco, nº 247, com área privativa de 12,0000 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 19,4871 m<sup>2</sup>, área total de 31,4871 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 24,4004 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,007230 m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 3,9765 m<sup>2</sup>, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote nº 34, da quadra 121, setor 07, zona 44, bairro São Pelegrino, zona oeste desta cidade de Caxias do Sul. Matrícula nº 67.453 do Ofício de Registro de Imóveis – 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS.

**6 - BOX nº 14**, localizado no 2º pavimento ou 1º subsolo do prédio de alvenaria denominado “**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO L’ ATELIER**”, sito à Av. Rio Branco, nº 247, com área privativa de 12,0000 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 19,4871 m<sup>2</sup>, área total de 31,4871 m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 24,4004 m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,007230 m<sup>2</sup>, área ideal de terreno de 3,9765 m<sup>2</sup>, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote nº 34, da quadra 121, setor 07, zona 44, bairro São Pelegrino, zona oeste desta cidade de Caxias do Sul. Matrícula nº 67.454 do Ofício de Registro de Imóveis – 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS.

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 1.100.000,00**

**Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 888.028,25**

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, o bem será vendido em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 22 de Maio de 2026, às 10:00 horas**, no mesmo local, pelo maior lance ofertado (§ 2º do Art. 27), desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, das contribuições condominiais e honorários advocatícios. Para a participação online o Arrematante deverá se habilitar no site [www.biasileiloes.com.br](http://www.biasileiloes.com.br), até uma hora antes do leilão. **Obs: Eventuais débitos de IPTU, custas do leilão e quaisquer outros débitos que o imóvel possuir, estes serão por conta exclusiva do arrematante.** O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista (no prazo de 12 horas) e em favor do Credor Fiduciário, no valor integral do lance vencedor. Não será aceito pagamento mediante cheque. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, débitos de luz e água, débitos de IPTU, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. A escritura pública caso seja necessária será realizada em até 90 (noventa) dias.

O imóvel objeto do leilão será alienado em caráter “Ad Corpus” e no estado em que se encontra inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por

divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado. Caso necessite de regularização da área construída, esta será por conta do arrematante.

Conforme alteração da Lei 9514/97, artigo 27, pela lei 13.465/17 § 2-B, fica assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do leiloeiro, conforme esse edital.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese do imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelos proprietários anteriores ou terceiros, com referência ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

Mais informações no escritório do Leiloeiro. Tel (11) 4083-2575.

Eduardo Consentino, Matrícula – JUCESP 616 – Leiloeiro Oficial – (João Victor Barroca Galeazzi – preposto em exercício) – [www.biasileiloes.com.br](http://www.biasileiloes.com.br)