GABRIEL ROSA
Leilões

Rua das Flores, 94 - Bairro Centro
Novo Hamburgo - RS - CEP 93510-090
Fones: **(51) 3207-3032** | **(51) 99964-7772**
https://www.gabrielleiloes.com.br
leilao@gabrielleiloes.com.br

LEILÕES DE IMÓVEIS

1º Leilão: 13/10/2026 - 10:00
2º Leilão: 27/10/2026 - 10:00
Local: Rua das Flores, 94 - Bairro Centro - Novo Hamburgo/RS
Leiloeiro: Gabriel Silva da Rosa

~~**LOTE: 001**~~ ~~**Processo: 5020306-21.2020.8.21.0008**~~

~~**Imóvel com área superficial de 3.000,00 m², localizado na Rua Selso Fidélis Jardim, nº 370, Bairro Olaria, Canoas/RS. Registrado sob matrícula 37.048**~~
~~IMÓVEL: CHÁCARA Nº 05, na rua A, da quadra nº 2, do Recanto Gaúcho, na zona urbana da cidade de Canoas, localizado no quarteirão formado pelas ruas: A, G e F, possuindo a área superficial (3.000,00m2); confrontando: Pela Frente, na extensão de (60m00), ao sul, no alinhamento da rua A, pelo fundo, na extensão de (60m00), ao Norte, com propriedade que são ou foram de Estevão Krause, por um lado, ao leste, na extensão de(50m00), frente ao fundo, com a chácara nº6, e, pelo outro lado, ao Oeste, na extensão de (50m00), frente ao fundo, com a chácara nº4, ambas de propriedades de Sigifrido Bettiol e outros. Dista 120m00 da esquina com a rua G. Registrado sob matrícula 37.048 do Livro Nº 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis de Canoas - RS.~~ SUSPENSO

AVALIAÇÃO: R$ 1.800.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 900.000,00 | **DESPESAS ADICIONAIS:** R$ 1.000,00

LOTE: 002 **Processo: 5011647-19.2022.8.21.0019**

A FRAÇÃO IDEAL CONDOMINIAL DE 0,01351351251, que corresponde a área de 20.120,3635 m², parte de um do todo maior de um imóvel constituído de uma área de terras de 1.488.906,98 m². Correspondente ao LOTE RURAL nº 55, um terreno com área real privativa de 1.000 m², localizado no Condomínio Rural Country Village, situado na Estrada do Quilombo, nº 1000, Bairro Lomba Grande, Novo Hamburgo/RS. Registrado sob matrícula nº 92.493
A FRAÇÃO IDEAL Condominial nº 55 de 0,01351351251, que corresponde a área de 20.120,3635 metros quadrados, parte de um todo maior de um imóvel constituído uma área de terras de 1.488.906,90 metros quadrados. IMÓVEL: Uma área de terras com 1.488.906,90 metros quadrados, situada em Lomba Grande, no lugar denominado Quilombo do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste medindo 1.410,88 metros em linha quebrada de três segmentos, sendo a primeiro com 1.031,87 metros, em linha reta, no sentido sul-norte, o segundo segmento com 50,33 metros, em linha reta, no sentido oeste-leste, e finalmente o terceiro segmento com 328,68 metros, em linha reta, no sentido sul-norte, todos esses segmentos na divisa com imóvel de Paulo Roberto Sandri; ao norte medindo 1.430,33 metros, em linha quebrada de seis segmentos, sendo o primeiro com 307,17 metros, em linha reta, no sentido oeste-leste, o segundo segmento com 60,94 metros, em linha reta, no sentido norte-sul, o terceiro segmento com 119,00 metros, em linha reta, no sentido noroeste-sudeste, o quarto segmento com 186,32 metros, em linha reta, no sentido oeste-sudoeste/este-nordeste, os quatro primeiros segmentos na divisa com imóvel de Paulo Roberto Sandri e outros, o quinto segmento com 431,90 metros, em linha reta, no sentido norte-sul, e, finalizando, o sexto segmento com 325,00 metros, também em línha reta, no sentido oeste-sudoeste/este-nordeste, os dois últimos segmentos na divisa com imóvel de Podalírio Domingos de Mello; ao leste medindo 806,59 metros, em linha quebrada de três segmentos, o primeiro segmento com 370,00 metros, em linha reta, no sentido norte-sul, o segundo segmento com 105,00 metros, em linha reta, no sentido oeste-leste, e finalmente, o terceiro segmento, também em linha reta, com 331,59 metros, no sentido noroeste-sudeste, todos os segmentos na divisa com imóvel de Pedro da Silva Dias; ao sudeste medindo 1.583,12 metros, em linha quebrada de oito segmentos, sendo o primeiro segmento com 103,89 metros, em linha reta, no sentido nor-nordeste/sul-sudoeste, o segundo segmento com 431,00 metros, em linha reta, no sentido nordeste/sudoeste, o terceiro segmento com 85,00 metros, em linha reta, no sentido este-nordeste/oeste-sudoeste, o quarto segmento com 482,85 metros, em linha reta, no sentido este-nordeste/oeste-sudoeste, todos esses segmentos na divisa com imóvel de Arcídio de Oliveira Dias, o quinto segmento com 104,73 metros, em linha reta, no sentido leste-oeste, o sexto segmento com 245,70 metros, em linha reta, no sentido leste-oeste, com pequena deflexão, o sétimo segmento com 106,33 em linha reta, no sentido este-sudeste/oeste-noroeste, e, finalmente o oitavo segmento com 23,62 metros, em linha reta, no sentido leste-oesto, o quinto, sexto e sétimo segmentos na divisa com imóvel de Darcy Bernardes, e o oitavo segmento na divisa com o morro, onde encontra o ponto inicial desta descrição. Cadastrado no INCRA sob códigos n° 851108008222, com a área total de 35,0ha., módulo fiscal 7,0ha., fração mínima de parcelamento 2,0ha., e número de módulos fiscais 4,28; n° 851108000957, com a área total de 36,2ha., módulo fiscal 7,0ha., fração mínima de parcelamento 2,0ha., e número de módulos fiscais 5,14; e n° 8511080051267, com a área total de 40,2ha., módulo fiscal 7,0ha., fração mínima de parcelamento 2,0ha., e número de módulos fiscais 5,74. Registrado sob matrícula nº 92.493 do Livro Nº 2 - Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo-RS. Avaliação realizada em 16/05/2026

AVALIAÇÃO: R$ 310.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 155.000,00 | **DESPESAS ADICIONAIS:** R$ 1.000,00

Observações: *CONFORME AV 1- 92.493 - Sobre o imóvel objeto da presente matrícula, deverá ser observado: a) a preservação da porção de vegetação de mata ciliar, localizada à centro-norte da área, descrita no laudo como associação II.1, ao longo do manancial hídrico existente, bem como faixa de preservação de 30,00 metros para ambos os lados deste manancial hídrico, mesmo se a faixa de vegetação de mata ciliar for inferior a tal medida ou formada por vegetação de campo; b) preservação integral da mata ciliar no extremo norte da área ao longo do manancial hídrico existente, descrita no laudo como associação II.2, bem como faixa de preservação de 30,00 metros para ambos os lados do manancial hídrico, mesmo se a faixa de vegetação de mata ciliar for inferior a tal medida ou formada por vegetação de campo; c) a preservação integral da mata nativa descrita como associação II.3 existente no extremo sul do lote; e, d) a preservação das espécies nativas existentes na área descrita como associação II.4, na porção mediana do lote, podendo, mediante licenciamento ambiental haver manejo das espécies exóticas desta associação, conforme AV 2- 90.364, do livro n° 2. CONFORME AV 2- 92.493 - Sobre o imóvel objeto da presente matrícula, deverá ser observado as condições gerais: a) qualquer manejo de vegetação exótica e/ou nativa deverá ser mediante o licenciamento ambiental; b) o manejo de vegetação, quando autorizado pelo órgão ambiental não poderá se realizado com emprego de fogo; c) o uso de herbicida deverá ser realizado com acompanhamento de profissional legalmente habilitado; d) não poderão ser dispostos na área quaisquer tipos de resíduos industriais Classe I ou II. Para a utilização de resíduos orgânicos provenientes de atividades industriais na propriedade deverá ser previamente avaliada pelo órgão ambiental municipal; e) resíduos provenientes de criações de animais realizadas nas propriedades deverão se adequadamente dispostos, não sendo permitidos lançamentos diretos nos arroios; f) também deverão ser tomadas as medidas adequadas para evitar a formação de processos erosivos nas propriedades; e, g) vedado quaisquer atividades de caça ou captura de animais silvestres nas propriedades, conforme AV/3- 90,364, do livro n° 2. CONFORME AV 3- 92.493 - De conformidade com documentos apresentados, o imóvel objeto da presente matrícula, atualmente acha-se cadastrado no INCRA em nome de SPM Arquitetura e Consultoria Ltda., com a denominação de Condominio Rural Coutry Village, sob código n° 8511080009570 com a área total de 148,8ha., módulo rural 4,7035 ha., n° de módulos rurais 10,12, módulo fiscal 7,0ha., fração mínima de parcelamento 2,0ha,, e número de módulos fiscais 21,2571.*

LOTE: 003 **Processo: 5029215-77.2024.8.21.0019**

Apartamento nº 304, Bloco J do Blumen Residence, localizado no terceiro pavimento, com área real privativa de 47,1266 m², sendo área coberta de 44,9746 m² e a área descoberta de 2,1520 m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,52 m² (referente a vaga de estacionamento descoberta nº 149). Situado na Rua Celestino Killing, nº 100, Bairro Santo Afonso, Novo Hamburgo-RS. Registrado sob matrícula nº 129.091

IMÓVEL: A fração ideal de 0,0024743 no terreno situado no Bairro Santo Afonso, no quarteirão indefinido formado pelas pelas avenidas Pedro Adams Filho e Primeiro de Março, e pelas ruas Montevideo, La Paz, Leopoldo Wasum, Costa Rica e Projetada, com área superficial de 19.485,05 metros quadrados, medindo 50,00 metros de frente ao noroeste para a avenida Pedro Adams Filho, lado impar, frente essa distante 97,00 metros da esquina com a rua La Paz, que lhe fica ao nordeste, 201,85 metros ao nordeste, confrontando parte com imóvel de PPWC - Participações Sociais Ltda., parte com imóvel de Concresul Britagem Ltda. e parte com imóvel do Município de Novo Hamburgo, sendo o lado sudoeste em linha quebrada, que partindo do ponto extremo sudoeste da frente noroeste, segue 21,84 metros para sudeste, 52,05 metros para sudoeste, confrontando sempre com imóvel de Concresul Britagem Ltda., 157,30 metros para sudeste, fazendo frente para a rua Projetada, e 117,11 metros ao sudeste, com imóvel de Concresul Britagem Ltda. Esta fração corresponderá ao Apartamento n° 304, do Bloco J, do Blumen Residence, a ser edificado, e se localizará no terceiro pavimento, do lado direito de quem acessa pela escada interna, com orientação nordeste, tendo ao seu lado esquerdo o apartamento 303 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 47,1266 metros quadrados, sendo a área coberta de 44,9746 metros quadrados e a área descoberta de 2,1520 metros quadrados, área real de uso comum de divisão não proporcional de 11,52 metros quadrados (referente à vaga de estacionamento descoberta n° 149). área real de uso comum de divisão proporcional de 10,0425 metros quadrados, sendo a área coberta de 8,1169 metros quadrados e a área descoberta de 1,9256 metros quadrados, totalizando área real de 68,6891 metros quadrados, área equivalente de construção de 56,5812 metros quadrados. e correspondendo lhe a mesma fração ideal do condomínio e das coisas comuns. CONFORME AV-8-129.091 - De conformidade com requerimentos e documentos apresentados, o empreendimento Blumen Residence, foi concluído, com certidão de habite-se de 29.08.2022, e recebeu o nº 100 da atual Projetada Ruas Seis. C.N.D. nº 90.002.70379/72-001 e Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União. Registrado sob matrícula nº 129.091 do Livro Nº 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis Comarca de Novo Hamburgo - RS. Avaliação realizada em 28/09/2025 **ARREMATADO**

AVALIAÇÃO: R$ 230.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 115.000,00 | **DESPESAS ADICIONAIS:** R$ 500,00

Observações: *IMÓVEL POSSUI ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - SALDO DEVEDOR EM 16/04/2026 CONFORME INFORMADO PELO CREDOR É DE R$ 121.652,02 DETERMINAÇÃO JUDICIAL DESPACHO EVENTO 98 DESPADEC1, " Ciente do saldo de financiamento apontado pela credora fiduciária, bem como da manifestação da parte exequente, reporto-me aos termos da decisão proferida no evento 43, DESPADEC1 quanto a dívida executada possuir a natureza propter rem. Assim, reconheço a preferência do crédito condominial sobre crédito fiduciário apontado. DESPACHO EVENTO 43 DESPADEC1, " Defiro o pedido de penhora do imóvel cuja matrícula encontra-se no evento 41, MATRIMÓVEIS2 (nº 129.091 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo-RS), registrando que não há que se falar em reserva de meação, já que a dívida é propter rem. Destaca-se que os créditos condominias cobrados no presente feito se sobrepõem ao direito de meação, devendo se primeiro liquidado os valores condominias, revertendo eventual saldo ao proprietário registral. Neste sentido, segue o entendimento jurisprudencial: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS C/C MULTAS. QUOTA CONDOMINIAL EDILICIA. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESERVA DE MEAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. A dívida de quotas em condomínio edilício é propter rem; o bem responde integralmente pela dívida sejam as quotas emitidas em nome de um cônjuge ou de outro. Aquela natureza, bem como a solidariedade, afasta a reserva de meação por aquele que tem ou diz ter direito sobre o bem. - Circunstância dos autos em que se impõe a reforma da decisão para afastar a reserva de meação, respondendo o bem integralmente pela dívida. RECURSO PROVIDO.(Agravo de Instrumento, N° 70083422337, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em: 16-12-2019)*