

## **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Cristiano Branchieri Escola, leiloeiro oficial inscrito na JucisRS sob o nº 285/13, devidamente autorizado pelo(a) Exmo.(a), Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5012686-20.2018.8.21.0010** em que **Município de Caxias do Sul/RS** move contra **AAD Construções Ltda. e Outra**, na forma e condições que seguem:

### **BEM PENHORADO:**

**LOTE ÚNICO: O APARTAMENTO Nº 505, COM ÁREA PRIVATIVA DE 55,47M<sup>2</sup>, E O BOX Nº 12, COM ÁREA PRIVATIVA DE 12,00M<sup>2</sup>, DO RESIDENCIAL TEREZA BORTOLINI III (TORRE III), SITO AO BAIRRO PIO X, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS**, com a seguinte descrição registral: **Matrícula nº 152.340**: “APARTAMENTO N° 505 localizado no quinto pavimento, ao oeste do condomínio, entre o apartamento 504 e o apartamento 506, do prédio em alvenaria denominado “RESIDENCIAL TEREZA BORTOLINI III (TORRE III)”, sito a Rua Jacob Luchesi, n° 3802, no empreendimento constituído de três torres denominado RESIDENCIAL TEREZA BORTOLINI, com as seguintes áreas: área privativa de 55,4700m<sup>2</sup>, área de uso comum de 8,3201m<sup>2</sup>, área total de 63,7901m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 56,2051m<sup>2</sup>, fração do terreno de 41,2664m<sup>2</sup> e percentual do terreno de 1,2254; no terreno sobre o qual edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 05, da quadra nº 2818, setor 05, zona 43, do loteamento denominado Jardim Santa Lúcia, com frente ao nordeste para a Rua Jacob Luchesi, distando em sua divisa leste por 31,07metros, da esquina com a Rua Guido Schio, lado par, dentro do quarteirão formado pelas Ruas Jacob Luchesi, Guido Schio, Ernesto Zanrosso limite com quadra nº 2819 com área superficial de 3.367,52m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORDESTE, por 13, 63metros, com a Rua Jacob Luchesi; ao NORTE, por 36,16metros, com parte do lote nº 12 do Espólio de Ariovaldo Souza Borges, com o lote nº 13 de Olimpio Biazus, com o lote nº 14, de Idali Debastiani; ao SUL, por duas linhas, sendo a primeira por 33,58metros, com parte dos lotes nºs 13 e 14, da quadra nº2819, de Zulmiro Gasparin, e a segunda por 8,20metros, com parte do lote nº 3, de Maria José Mendes; ao OESTE, por 28,80metros, com os lotes nº 19 e 20, de David Celeste Tomazzoni, e com o lote nº 21, de Zulmiro Berti; ao SUDOESTE, por 45, com o lote nº 01, de Tadeu Rosmar Biazus, com o lote nº 02, de Vandir Rech, e com o nº 03 de Maria José Mendes; ao LESTE, por 81,47metros, com os lotes nºs 06 e 09, de Itália Serafina Fiorelli, com o lote de nº 08, de Pedro Raimundo Fiorelli e Mélio Constante Marcelo Fiorelli, com o lote de nº 10 de Pedro Raimundo Fiorelli, e com o lote de nº 11, de Vanderlene Pulsz; e ao NOROESTE, por 13,99 metros, com o lote de nº 14 de Idali Debastiani e sua mulher Lorita Terezinha Sartor Debastiani.”. **Av.6**: penhora. **Matrícula nº 152.294**: “BOX N° 12 localizado no pavimento térreo, no espaço de estacionamento da torre III, descoberto, posicionado ao Leste entre o box 11 e o box 13, do prédio em alvenaria denominado “RESIDENCIAL TEREZA BORTOLINI III (TORRE III)”, sito a Rua Jacob Luchesi, n 3802, no empreendimento constituído de três torres denominado RESIDENCIAL TEREZA BORTOLINI, com as seguintes áreas: área privativa de 12,0000m<sup>2</sup>, área de uso comum de 0,0000m<sup>2</sup>, área total de 12,0000m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 3,0000m<sup>2</sup>, fração do terreno de 2,2026m<sup>2</sup> e percentual do terreno de 0,0654 [...]”. **Av.4**: penhora. **Maiores informações quanto às averbações e demais registros atualizados, sugere-se a busca através das Matrículas nº 152.340 e 152.294 do Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

**Data do 1º Leilão:** dia 11 de junho de 2026 às 15h25min.

**Data do 2º Leilão:** dia 09 de julho de 2026 às 14h30min.

Inexistindo propostas para o 1º leilão, terá seguimento o 2º leilão.

**Valor de Avaliação:** R\$ 230.000,00 (duzentos trinta mil reais).

**Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão:** R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

**Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão:** R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

**Localização do Bem:** Rua Guilherme Adamatti, 3436 - 303, Pio X, Caxias do Sul/RS.

**Modalidade dos Leilões:** Simultâneo (*On-line e Presencial*).

**Local dos Leilões:** Avenida Therezinha Pauletti Sanvitto, 208/910, Edifício Vittorio Corporate, Bairro Vilaggio Iguatemi, na cidade de Caxias do Sul/RS e, também, através do endereço: <http://www.cristianoescolaleiloes.com.br>.

**Observações:** (I) Lances registrados na modalidade *Online* ou *Simultâneo*, através do site, serão considerados à vista; (II) A arrematação do bem acima descrito far-se-á mediante o pagamento imediato do preço no ato do leilão. Àqueles que desejarem efetuar o pagamento em prestações, deverão apresentar suas propostas até o início do 1º leilão (por valor não inferior ao da avaliação); e, até o início do 2º leilão (por valor que não seja considerado preço vil ou definido pelo Juízo). As propostas de pagamento parcelado deverão, obrigatoriamente, prever a entrada de 25% do lance à vista, sendo o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea (cheque ou fiador), quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Ainda, as propostas para aquisição em prestações deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; (III) Sugere-se a leitura atenta dos “termos de uso” disponíveis no site [www.cristianoescolaleiloes.com.br](http://www.cristianoescolaleiloes.com.br).

Através deste edital, ficam intimadas as partes, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, coproprietários, cônjuges/companheiros e terceiros interessados na forma da lei. Caberá ao interessado analisar, comparar, medir, contar, testar, visitar, bem como sanar eventuais dúvidas existentes sobre quaisquer bens ofertados a anteceder a realização dos leilões, restando ciente de que a arrematação se dará em caráter “*ad corpus*”, atentando-se também ao princípio “*propter rem*” quando aplicável, não cabendo ao adquirente reivindicar quaisquer garantias, compensações, majorações, complementos, ou mesmo, alegação de desconhecimento das leis vigentes. As despesas com o leilão e comissão do leiloeiro deverão ser pagas pelo arrematante no ato do leilão, cumprindo-se com o disposto no artigo 23, parágrafo 2º, da LEF, em caso de execução fiscal. O valor da comissão devida ao leiloeiro fica estabelecida em 6% para bens imóveis e 10% para os demais bens, salvo determinação judicial diversa. Em caso de acordo, adjudicação ou remissão da dívida após o início das atividades necessárias à expropriação judicial, o percentual de 3% para bens imóveis e 5% para bens móveis será suportado por quem ensejar o cancelamento dos leilões, sendo adicionalmente cobradas taxas de remoção e armazenagem para bens móveis. Maiores informações através dos telefones: (54) 3533.6152 e (54) 98165.4141, e-mails: [contato@cristianoescolaleiloes.com.br](mailto:contato@cristianoescolaleiloes.com.br) e [assistente@cristianoescolaleiloes.com.br](mailto:assistente@cristianoescolaleiloes.com.br) ou pelo site: [www.cristianoescolaleiloes.com.br](http://www.cristianoescolaleiloes.com.br).

Caxias do Sul/RS, 22 de abril de 2026.

**Cristiano Branchieri Escola**  
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

**Juiz(a) de Direito**