

## **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 do 2º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5002208-89.2014.8.21.0010** em que **Concresul Britagem Ltda.** move contra **Juliano Tomazzoni e Outra**, na forma e condições que seguem:

### **BEM PENHORADO:**

**LOTE ÚNICO: NUA PROPRIEDADE SOBRE O APARTAMENTO Nº 21 DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL DENISE, COM ÁREA DE 83,1444M<sup>2</sup>, SITO À RUA JACINTO MADALOSO, BAIRRO PIO X, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS**, com a seguinte descrição registral: “APARTAMENTO Nº 21, situado no 1º andar ou 2º pavimento, de frente, do prédio de alvenaria, com 4 Pavimentos, sítio à rua Jacinto Madalosso, nesta cidade de Caxias do Sul, possuindo dito apartamento a área privativa de 83,1444m<sup>2</sup>., área de uso comum de 7,5911m<sup>2</sup>., área total de 90,7355m<sup>2</sup>., área ideal no terreno de 42, 3009m<sup>2</sup>., e fração ideal de 13,0837., no terreno onde acha-se construído o dito prédio, o QUAL é constituído pelo lote nº07, da quadra nº474, numerações administrativas do Bairro Pio X, fazendo frente à rua Jacinto Madalosso, lado par, distando mais ou menos 38,00m., da esquina com a rua Marechal Floriano, ao Oeste, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Visconde de Pelotas e Isidoro Mary, com a área 323,31m<sup>2</sup>., com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, 13,00m., com a rua Jacinto Madalosso; ao sul, por 13,00m., com o lote nº08, de Anilda Alice de Fruet e parte com Flora Carlin Fruet; ao Leste, por 24,87m., com o lote nº09, de Luiz Antonio Zanella; e, ao Oeste, por 24,87m., com o lote nº05, de Caetano Ardigo”. **R.3:** reserva de usufruto vitalício. **Matrícula nº 50.482 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

**Data do 1º Leilão:** dia 05 de fevereiro de 2026 às 16h30min.

**Data do 2º Leilão:** dia 05 de março de 2026 às 16h30min.

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

**Valor de Avaliação:** R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).

**Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão:** R\$ 203.000,00 (duzentos e três mil reais).

**Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão:** R\$ 174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais).

**Localização do Bem:** Rua Jacinto Madalosso, 606 - apto 21, 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.cristianoescolaleilos.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. Aqueles 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.cristianoescolaleilos.com.br](http://www.cristianoescolaleilos.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@cristianoescolaleilos.com.br](mailto: contato@cristianoescolaleilos.com.br) e [assistente@cristianoescolaleilos.com.br](mailto: assistente@cristianoescolaleilos.com.br) ou pelo site: [www.cristianoescolaleilos.com.br](http://www.cristianoescolaleilos.com.br).

Caxias do Sul, 16 de dezembro de 2025.

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

**Juiz(a) de Direito**