



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 1º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que serão levados a leilão os bens penhorados no **PROCESSO Nº 5003969-43.2023.8.21.0010** em que **Agroin Comércio e Representações Ltda.** move contra **Comercial Agrícola H & F Ltda. e Outro**, na forma e condições que seguem:

BENS PENHORADOS:

LOTE 1: DIREITOS E AÇÕES HEREDITÁRIOS DO EXECUTADO INCIDENTES SOBRE A SALA COMERCIAL Nº 01 DO CONDOMÍNIO TOSS, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 73.324 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: “LOJA Nº 01 situado no segundo pavimento ou andar térreo, com acesso direto pela Rua Hercyilia Petry, a qual se localiza no lado sul do prédio, com as seguintes áreas: área privativa de 344,180m², área de uso comum de 57,607m², área total de 401,877m², área ideal de terreno de 156,4917m², fração ideal de terreno de 0,1310, no prédio residencial e comercial em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos, denominado 'CONDOMÍNIO TOSS', localizado na Rua Hercília Petry, prédio sob nº275, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelos lotes nºs. 7, 20, 21 e parte do lote nº24, da quadra nº3.201, setor 03, zona 37, numerações administrativas do bairro de Ana Rech, perímetro urbano desta cidade de Caxias do Sul-RS, formando um todo único, com frente ao Leste, a Rua Hercília Petry, lado ímpar, distando em sua divisa sul, aproximadamente 70,50 metros da esquina com a Avenida Rio Branco, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais Rua João Andriollo e Rua Padre Jerônimo Rossi, com a área superficial de 1.194,60m², dos quais 353,60m² do lote nº07; 203,00m² do lote nº20; 203,00m² do lote nº21 e 435,00m² de parte do lote nº24, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas, uma de 26,50 metros com o lote nº08 e outra de 2,00 metros com terras do lote nº09; ao Sul, por 29,00 metros dos quais 14,00 metros com o lote nº21, e 15,00 metros de parte do lote nº24, que permanece de propriedade de Domingos Toss, Pedro Toss e de Nestor Toss, a qual não faz parte da presente fusão; ao Leste, por 43,00 metros onde faz frente com a Rua Hercílio Petry, de cuja medida 14,00 metros referem-se ao lote nº07, 14,50 metros ao lote nº20 e 14,50 metros com o lote nº21; e, ao Oeste, por duas linhas, sendo uma de 12,00 metros com terras do lote nº09 e outra linha de 29,00 metros com terras do lote nº25”. **Maiores informações quanto aos demais registros e averbações sugere-se a consulta à Matrícula nº 73.324 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 602.315,00 (seiscentos e dois mil trezentos quinze reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 421.620,50 (quatrocentos e vinte e um mil seiscentos vinte reais e cinquenta centavos).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 361.389,00 (trezentos sessenta e um mil trezentos oitenta e nove reais).

LOTE 2: DIREITOS E AÇÕES HEREDITÁRIOS DO EXECUTADO INCIDENTES SOBRE A SALA COMERCIAL Nº 02 DO CONDOMÍNIO TOSS, OBJETO DA MATRÍCULA Nº 73.325 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: “LOJA Nº 02 situado no segundo pavimento ou andar térreo, com acesso direto pela Rua Hercyilia Petry, a qual se localiza no lado norte do prédio, com as seguintes áreas: área privativa de 344,180m², área de uso comum de 57,607m², área total de 401,877m², área ideal de terreno de 156,4917m², fração

ideal de terreno de 0,1310, no prédio residencial e comercial em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos, denominado 'CONDOMÍNIO TOSS', localizado na Rua Hercília Petry, prédio sob nº275, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelos lotes nºs.7, 20, 21 e parte do lote nº24, da quadra nº3.201, setor 03, zona 37, numerações administrativas do bairro de Ana Rech, perímetro urbano desta cidade de Caxias do Sul-RS, formando um todo único, com frente ao Leste, a Rua Hercília Petry, lado ímpar, distando em sua divisa sul, aproximadamente 70,50 metros da esquina com a Avenida Rio Branco, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais Rua João Andriollo e Rua Padre Jerônimo Rossi, com a área superficial de 1.194,60m², dos quais 353,60m² do lote nº07; 203,00m² do lote nº20; 203,00m² do lote nº21 e 435,00m² de parte do lote nº24, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por duas linhas, uma de 26,50 metros com o lote nº08 e outra de 2,00 metros com terras do lote nº09; ao Sul, por 29,00 metros dos quais 14,00 metros com o lote nº21, e 15,00 metros de parte do lote nº24, que permanece de propriedade de Domingos Toss, Pedro Toss e de Nestor Toss, a qual não faz parte da presente fusão; ao Leste, por 43,00 metros onde faz frente com a Rua Hercílio Petry, de cuja medida 14,00 metros referem-se ao lote nº07, 14,50 metros ao lote nº20 e 14,50 metros com o lote nº21; e, ao Oeste, por duas linhas, sendo uma de 12,00 metros com terras do lote nº09 e outra linha de 29,00 metros com terras do lote nº25". **Maiores informações quanto aos demais registros e averbações sugere-se a consulta à Matrícula nº 73.325 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 602.315,00 (seiscentos e dois mil trezentos quinze reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 421.620,50 (quatrocentos e vinte e um mil seiscentos vinte reais e cinquenta centavos).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 361.389,00 (trezentos sessenta e um mil trezentos oitenta e nove reais).

Observação: Constitui objeto da presente alienação judicial exclusivamente os direitos e ações hereditários pertencentes ao executado relativamente aos imóveis acima descritos, e não a propriedade plena do bem. O arrematante sub-rogar-se-á na posição jurídica do executado perante o espólio e/ou sucessores do falecido, assumindo os direitos patrimoniais correspondentes, observadas as limitações decorrentes da legislação sucessória e das decisões proferidas nos autos.

Data do 1º Leilão: dia 03 de setembro de 2026 às 15h15min

Data do 2º Leilão: dia 08 de outubro de 2026 às 14h10min.

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

Valor de Avaliação (englobado): R\$ 1.204,630 (um milhão e duzentos e quatro mil e seiscentos e trinta reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão (englobado): R\$ 843.241,00 (oitocentos quarenta e três mil duzentos quarenta e um reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão (englobado): R\$ 722.778,00 (setecentos vinte e dois mil setecentos setenta e oito reais).

Localização do Bem: Rua Hercília Petry, 275, lojas 01 e 02, Ana Rech, 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.

Através deste edital, ficam intimadas as partes, eventuais credores pignoratórios, 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 e assistente@cristianoescolaleiloes.com.br ou pelo site: www.cristianoescolaleiloes.com.br.

Caxias do Sul/RS, 08 de julho de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito