

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 Juizado Especial Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5013603-39.2018.8.21.0010** em que **Norio Gabriel** move contra **Ambiterra Serviços de Urbanização Ltda.**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: FRAÇÃO IDEAL DE 83,788%, CORRESPONDENTE A 33.159,20M², SOBRE UM TERRENO URBANO COM ÁREA TOTAL DE 39.575,12M², SITO AO BAIRRO MONTE BÉRICO, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: *“UM TERRENO RURAL, que faz parte do lote rural número quinze (15), do Travessão Aliança, 1º distrito deste município, sem benfeitorias, com a área de quarenta e um mil, setecentos, e setenta e dois metros quadrados (41.772,00m²), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por trezentos e setenta e dois (372m00 metros, com terras de João Bragagnolo; ao Sul, pela mesma medida, com propriedade de Germano Giani, e dos ora compradores; ao Leste por cento e doze (112m00) metros, com terras de Avelino Pistore, antigamente de Luiza Bragagnolo Carlesso e seu marido; e, ao Oeste, também por cento e doze (112m00) metros, com terras de João Giacomini, antigamente de João Manfre”.* **Av.17:** *“Certifico que, conforme requerimentos para retificação administrativa, datados de 07.03.2014 e 04.07.2014, de Ambiterra Incorporadora e Construtora Ltda, representada por seu sócio Marco Aurelio Migliavacca, e de Maria Luiza Boz Branchi, Vitor Mario Nora, Maria Elena Boz Nora, Eduardo Juliano Boz e Claudete Frigeri. Boz, instruído com memoriais descritivos, ART e plantas, assinadas pelo responsável técnico, com anuência e concordância dos confrontantes, com firmas reconhecidas; ficam retificadas a área superficial e as medidas lineares do imóvel objeto desta matrícula, nos termos da Lei 6.015/73, artigo 213, inciso II, § 2º, com a redação dada pelo artigo 59 da Lei 10.931/04; passando o imóvel a ser novamente descrito e caracterizado: UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, constituído pelo lote nº 01, da quadra nº 6441 (anteriormente lote rural nº 15, do Travessão Aliança), com frente para a Estrada Municipal Agostino Bragagnolo, distando 458,17metros da esquina formada pela Rua 'codificada sob nº 35-18-01, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias e área urbana não cadastrada, sem benfeitorias, tendo o terreno a área superficial de 39.575,12m² (trinta e nove mil, quinhentos e setenta e cinco metros e doze décimos quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 376,63metros, com a área urbana não cadastrada, de propriedade de João Bragagnolo; ao SUL, por 297,46metros, com área urbana não cadastrada, de propriedade de Vitorio Rezadori e Braz Alberto Turmina; ao SUDOESTE, por uma linha curva de 64,94metros, com área urbana não cadastrada, de propriedade de João Giacomini; ao LESTE, por 71,31metros, com área urbana não cadastrada, de propriedade de Neiva Geni Pistore e outros (anteriormente de Avelino Pistore); ao SUDESTE, por uma linha curva de 47,62metros, com a Estrada Municipal Agostino Bragagnolo; e, ao OESTE, por 73, 64metros, com área urbana não cadastrada, de propriedade de João Giacomini. Os proprietários do imóvel objeto desta matrícula, em virtude da retificação, passam a ter seguintes proporções: AMBITERRA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, a proporção de 83,788% (área superficial de 33.159,20m²); MARIA LUIZA BOZ BRANCHI, a proporção de 5,404% (área superficial de 2.138,64m²); VITOR MARIO NORA e MARIA ELENA BOZ NORA, a proporção de 5,404% (área superficial de 2.138,64m²); EDUARDO JULIANO BOZ e CLAUDETE FRIGERI BOZ, a proporção de 5,404% (área superficial de 2.138,64m²). **CONDICÕES:** Continua em pleno vigor a instituição de servidão de passagem, inscrita sob o nº 2.950 do Lº 4-D, e constante nas observações do R.1 desta*

matricula. Ficam os documentos arquivados neste Ofício". **Av. 28:** penhora; **Av.30:** penhora; e **Av.31:** penhora. **Maiores informações quanto aos demais registros e averbações sugere-se a consulta à Matrícula nº 6.701 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

Data do 1º Leilão: dia 06 de agosto de 2026 às 16h05min.

Data do 2º Leilão: dia 03 de setembro de 2026 às 14h25min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 1.926.940,00 (um milhão novecentos vinte e seis mil novecentos e quarenta reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 963.470,00 (novecentos sessenta e três mil quatrocentos setenta reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 963.470,00 (novecentos sessenta e três mil quatrocentos setenta reais).

Localização do Bem: Travessa Aliança, 800, Lote 01, Monte Bérico, 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 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 e assistente@cristianoescolaleiloes.com.br ou pelo site: www.cristianoescolaleiloes.com.br.

Caxias do Sul/RS, 15 de junho de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito