

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 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que serão levados a leilão os bens penhorados no **PROCESSO Nº 5000605-59.2006.8.21.0010** em que **João Carlos Carbonara e Outro** move contra **Ligneia Edificações e Administração Ltda-ME**, na forma e condições que seguem:

BENS PENHORADOS:

LOTE 1: A TOTALIDADE DOS BENS MELHORES DESCRITOS NOS LOTES 2 AO 4 – BOXES DE MATRÍCULAS Nº 47.686, 47.687 E 47.692 DO REGISTRO DE IMÓVEIS, 2ª ZONA, DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS.

Valor de Avaliação: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

LOTE 2: BOX DE GARAGEM Nº 09 DO EDIFÍCIO CITADELLA, COM ÁREA PRIVATIVA DE 12,5000M², SITO NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: **Matrícula nº 47.686** – “BOX Nº 09, com as seguintes áreas: privativa de 12,50m², uso comum de 9,0094m², total de 21,5094m², equivalente de construção de 8,6963m², ideal de terreno de 2,5112m² e fração ideal de terreno de 0,27318, situado no 1º pavimento ou sub-solo, do prédio de alvenaria, de finalidade comercial, denominado Edifício Citadella, localizado com frente para a Av. Julio de Castilhos, nº 1340, nesta cidade de Caxias do Sul-RS; cujo prédio está edificado no terreno urbano constituído pelo lote administrativo nº 05, da quadra nº 59, com testada para a Av Júlio de Castilhos, distando 33,00 metros da esquina com a rua do Guia Lopes, bairro centro, com área de 919,60m², no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Alfredo Chaves e Sinimbú, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 20,90 metros com a Av. Júlio de Castilhos; ao sul, por 20,90 metros com o lote nº 08, de propriedade de Caixa Econômica Federal, e com o lote nº 10 de propriedade de Mario De Boni e Cia Ltda; a leste, por 44,00 metros com o lote nº 07 de propriedade de Renato Toni e Outros; e, ao oeste, por 44,00 metros, com o lote nº 08, de propriedade de Caixa Econômica Federal”.

Valor de Avaliação: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 12.500,00 (doze mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 12.500,00 (doze mil quinhentos reais).

LOTE 3: BOX DE GARAGEM Nº 10 DO EDIFÍCIO CITADELLA, COM ÁREA PRIVATIVA DE 12,5000M², SITO NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: **Matrícula nº 47.687** – “BOX Nº 10, com as seguintes áreas: privativa de 12,50m², uso comum de 9,0094m², total de 21,5094m², equivalente de construção de 8,6963m², ideal de terreno de 2,5112m² e fração ideal de terreno de 0,27318, situado no 1º pavimento ou sub-solo do prédio de alvenaria, de finalidade comercial, denominado Edifício Citadella, localizado com frente para a Av. Julio de Castilhos, nº 1340, nesta cidade de Caxias do Sul-RS; cujo prédio está edificado no terreno urbano constituído pelo lote administrativo nº 05, da quadra nº 59, com testada para a Av Júlio de Castilhos, distando

33,00 metros da esquina com a rua do Guia Lopes, bairro centro, com área de 919,60m², no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Alfredo Chaves e Sinimbú, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 20,90 metros com a Av. Júlio de Castilhos; ao sul, por 20,90 metros com o lote nº 08, de propriedade de Caixa Econômica Federal, e com o lote nº 10 de propriedade de Mario De Boni e Cia Ltda; a leste, por 44,00 metros com o lote nº 07 de propriedade de Renato Toni e Outros; e, ao oeste, por 44,00 metros, com o lote nº 08, de propriedade de Caixa Econômica Federal”.

Valor de Avaliação: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 12.500,00 (doze mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 12.500,00 (doze mil quinhentos reais).

LOTE 4: BOX DE GARAGEM Nº 15 DO EDIFÍCIO CITADELLA, COM ÁREA PRIVATIVA DE 25,00000M², SITO NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: **Matrícula nº 47.692 – “BOX Nº 15, com as seguintes áreas: privativa de 25,00m², uso comum de 18,0188m², total de 43,0188m², equivalente de construção de 17,3927m² e fração ideal de terreno de 0,54618, situado no 1º pavimento ou sub-solo do prédio de alvenaria, de finalidade comercial, denominado Edifício Citadella, localizado com frente para a Av. Julio de Castilhos, nº 1340, nesta cidade de Caxias do Sul-RS; cujo prédio está edificado no terreno urbano constituído pelo lote administrativo nº 05, da quadra nº 59, com testada para a Av Júlio de Castilhos, distando 33,00 metros da esquina com a rua do Guia Lopes, bairro centro, com área de 919,60m², no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Alfredo Chaves e Sinimbú, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 20,90 metros com a Av. Júlio de Castilhos; ao sul, por 20,90 metros com o lote nº 08, de propriedade de Caixa Econômica Federal, e com o lote nº 10 de propriedade de Mario De Boni e Cia Ltda; a leste, por 44,00 metros com o lote nº 07 de propriedade de Renato Toni e Outros; e, ao oeste, por 44,00 metros, com o lote nº 08, de propriedade de Caixa Econômica Federal”.**

Valor de Avaliação: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Maiores informações quanto aos demais registros e averbações, sugere-se a consulta às Matrículas nº 47.686, 47.687 e 47.692 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.

Data do 1º Leilão: dia 05 de março de 2026 às 17h25min.

Data do 2º Leilão: dia 09 de abril de 2026 às 14h40min.

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

Valor de Avaliação (englobado): R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão (englobado): R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão (englobado): R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Localização dos Bens: Av. Julio de Castilhos, 1.340, B. Nossa Sra. de Lourdes, Caxias do Sul/RS.

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

Local dos Leilões: Avenida Therezinha Pauletti Sanvito, 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, 28 de janeiro de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito