

## **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 5019729-61.2025.8.21.0010** em que **Angelina Filomena Barizon Spada** move contra **Agro Industria Friosul Ltda.**, na forma e condições que seguem:

**BEM PENHORADO: DIREITOS E AÇÕES SOBRE UM TERRENO URBANO, COM ÁREA DE 1.206,00M<sup>2</sup>, SOBRE O QUAL ESTÁ EDIFICADO UM PRÉDIO COMERCIAL COM ÁREA DE 1.442,33M<sup>2</sup>, SITO NA RUA DEONILLO ZANELLA, N CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS,** com as seguinte descrição registral: *“UM TERRENO URBANO, situado nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 15, da quadra nº 5050 (originário da aglutinação dos antigos lotes nºs 12, 13 e 14 da mesma quadra), do Loteamento denominado RESIDENCIAL PARQUE DO SOL, com testada para a Rua Deonillo Zanella, lado ímpar, formando esquina com a Rua Almir Roias, lado par. dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a Rua Celso Silva Schaidhauer e limite com a quadra nº 2753 (anteriormente quarteirão formado com as citadas vias mais a Rua sem denominação oficial codificada como 32-25-05, limite da quadra n 2753 e limite com área urbana não cadastrada), no Bairro Santa Catarina, sem benfeitorias, tendo o terreno a área superficial de 1.206,00m (m mil e duzentos e seis metros quadrados), com as seguintes medidas confrontações: ao NORTE, por 36,00metros, com o limite da quadra nº 2753 (anteriormente área urbana não cadastrada; ao SUL, por 36, 00metros, com a Rua Deonillo Zanella; ao LESTE, por 33,50metros, com o lote nº 1l; e, ao OESTE, por 33, 50metros, com a Rua Almir Rojas. **Av.13** – “Certifico que, sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um prédio comercial em alvenaria, com dois pavimentos, com área total construída de 1.442,33m<sup>2</sup>, sito a Rua Deonillo Zanella, sob nº predial 341 esquina com a Rua Almir Rojas”. **Av.10** – indisponibilidade; **Av.11** – arrolamento de bens; **Av.12** – indisponibilidade; **Av.13** – indisponibilidade; **Av.14** – indisponibilidade; **Av.15** – indisponibilidade. **Maiores informações quanto aos demais registros e averbações, sugere-se a consulta à Matrícula nº 152.065 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.***

**Data do 1º Leilão:** dia 11 de setembro de 2025 às 16h00min.

**Data do 2º Leilão:** dia 09 de outubro de 2025 às 14h45min.

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

**Valor de Avaliação:** R\$ 3.700.000,00 (três milhões e setecentos mil reais).

**Valor Mínimo para Lance 1º leilão:** R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil reais).

**Valor Mínimo para Lance 2º leilão:** R\$ 1.850.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta mil reais).

**Localização do Bem:** Rua Deonillo Zanella, 341, Pavilhão A, B. Santa Catarina, Caxias do Sul/RS.

**Modalidade dos Leilões:** Simultâneo (Presencial e *Online*).

**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. 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, 24 de junho de 2025.

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

**Juiz(a) de Direito**