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 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5055931-08.2023.8.21.0010** em que **Anamaria Fasolo Quevedo e Outro** move contra **Cioato Incorporadora Ltda.**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO:

LOTE ÚNICO: TERRENO URBANO COM ÁREA DE 700,20M², COM EDIFÍCIO RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO, SITO AO BAIRRO INTERLAGOS, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: *"Conforme a Av.4 da matrícula nº 19.225, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS, a descrição registral é a seguinte: UM TERRENO URBANO, sito nesta cidade, no Bairro Juventude, constituído pelo lote administrativo nº10, da quadra nº 2.144, setor 24, zona 36, do loteamento denominado VILA NOVA, com frente ao sul, para a rua Demétrio Moreira da Luz, lado ímpar, distando 39,00m, da esquina com a rua Attilio Andreazza, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Dulci Moreira Rodrigues e limite com a quadra nº 1962, sem benfeitorias, com a área de 700,20m² (setecentos metros quadrados e vinte decímetros quadrado), medindo e confrontando; ao norte, por 12,00m, com terras da quadra nº 1962; ao sul, por 12,00m, com a rua Demétrio Moreira da Luz; ao leste, por 58,35m, com o lote nº 11, de Luiz Francischelli Filho; e, ao oeste, por 58,35m, com o lote nº09, de Rogério Bortolucci de Alencastro"*. **Conforme constatado por ocasião da elaboração do laudo de avaliação:** sobre o terreno existe estrutura parcialmente executada do empreendimento denominado Residencial Portal do Interlagos, cujo projeto contempla duas torres com base conjunta, dez pavimentos, apartamentos com suíte e sacada, coberturas duplex, área de lazer e 27 vagas de garagem, algumas duplas. Trata-se de obra inacabada, com estrutura e alvenarias parcialmente executadas na torre frontal e torre dos fundos ainda não iniciada, sendo o imóvel alienado no estado em que se encontra. **R.10**: alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal*. **Maiores informações quanto aos demais registros e averbações, sugere-se a consulta à Matrícula nº 19.225, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul/RS.**

*** OBSERVAÇÃO:** Consta no R.10 da matrícula nº 19.225 alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, com posteriores aditivos, sem averbação de cancelamento no registro imobiliário. Contudo, a instituição financeira informou no Evento 121, que o contrato foi liquidado em 18/12/2023. A quitação foi reconhecida pela decisão do Evento 128, a qual determinou que a penhora recaísse sobre o próprio imóvel. Em cumprimento à determinação, o termo de penhora foi retificado no Evento 135, com a correspondente averbação na matrícula (Av.17), passando incidir a constrição sobre a totalidade do imóvel.

Data do 1° Leilão: dia 03 de dezembro de 2026 às 16h20min.
Data do 2° Leilão: dia 10 de dezembro de 2026 às 14h05min.
Inexistindo propostas para o 1º leilão, terá seguimento o 2º leilão.

Valor de Avaliação: R$ 4.079.666,00 (quatro milhões, setenta e nove mil, seiscentos e sessenta e seis reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R$ 2.039.833,00 (dois milhões, trinta e nove mil, oitocentos e trinta e três reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R$ 2.039.833,00 (dois milhões, trinta e nove mil, oitocentos e trinta e três reais).
Localização do Bem: Rua Demétrio Moreira da Luz, Loteamento Vila Nova, Bairro Interlagos, 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 5%, conforme determinação judicial. 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, 30 de outubro de 2026.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito