



CRISTIANO ESCOLA  
LEILOEIRO OFICIAL

54 3533.6152 | 54 98165.4141  
contato@cristianoescolaleiloes.com.br  
www.cristianoescolaleiloes.com.br

## **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 Juizado 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 5025965-97.2023.8.21.0010** em que **Maria Luiza Salaverry Todesco e Ana Mari Todesco** movem contra **Giovani Tedesco**, na forma e condições que seguem:

### **BEM PENHORADO:**

**LOTE ÚNICO: SALA COMERCIAL TÉRREA, COM ÁREA PRIVATIVA DE 497,36M<sup>2</sup> (373,02M<sup>2</sup> AVERBADA E 124,34M<sup>2</sup> NÃO AVERBADA), NO ED. GALERIA ALDO LOCATELLI, NA RUA PINHEIRO MACHADO, B. SÃO PELEGRINO, CAXIAS DO SUL/RS**, com a seguinte descrição registral: *IMÓVEL: LOJA Nº 01, localizada no térreo e entrepiso ou 2º pavimento, do prédio de alvenaria denominada do EDIFÍCIO GALERIA ALDO LOCATELLI, sito à rua Pinheiro Machado nº 2.614, sendo a primeira loja a direita de quem entra no prédio, com área privativa de 373,02m<sup>2</sup>, área de uso comum de 27,64m<sup>2</sup>, área total construída de 400,67m<sup>2</sup>, área ideal de 5.813m<sup>2</sup>, e fração ideal de 0,041750, no terreno constituído pelo lotes nºs 8 e 10, antigos 8, 9, e 10, da quadra no 1.731, desta cidade, com frente à rua Pinheiro Machado, lado par, distando o lote nº 8, 32,00m da esquina com a rua Feijó Júnior, com a área de 1.392,40m<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações: ao Norte, por 28,00m, com a rua Pinheiro Macha do ao Sul, por 28,00m, com 13,00m, com terras do lote nº 9, e 15,00m, com Centro Comercial São Pelegrino, ao Leste, por 47,70m, com terras da Mecânica Industrial e Comercial Ltda, e 4,20m, com o Centro comercial São Pelegrino, ao Oeste, por 52,00m, com terras de Alberto Guzatto, no quarteirão formado pelas cita das ruas, mais Coronel Flores e Av. Júlio de Castilhos. Segundo o **Laudo de Avaliação**, datado de 21 de dezembro de 2023, a sala térrea contém dois pavimentos (um mezanino), com um salão no pavimento inferior e diversas salas e sanitários nos dois pavimentos; possui uma área não averbada correspondente a 124,34m<sup>2</sup>, configurando, portanto, a área total privativa com 497,36m<sup>2</sup>; a construção possui 37 anos e necessita de alguns reparos importantes. **Maiores informações quanto às penhoras, averbações e demais registros atualizados, sugere-se a busca através da matrícula de nº 39.431 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.***

**Data do 1º Leilão:** dia 09 de maio de 2024 às 15h15min.

**Data do 2º Leilão:** dia 06 de junho de 2024 às 14h50min.

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

**Valor de Avaliação:** R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos reais).

**Valor Mínimo para Lance (75%):** R\$ 2.025.000,00 (dois milhões e vinte e cinco mil reais).

**Localização do Bem:** Rua Pinheiro Machado, nº 2614, Bairro São Pelegrino, Caxias do Sul/RS.

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



**CRISTIANO ESCOLA**  
LEILOEIRO OFICIAL

54 3533.6152 | 54 98165.4141  
contato@cristianoescolaleiloes.com.br  
www.cristianoescolaleiloes.com.br

**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, 26 fevereiro de 2024.

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

**Juiz(a) de Direito**