

## **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 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5018023-19.2020.8.21.0010** em que **Basso Advocacia e Consultoria S/S - ME** move em face de **Jose Antonio Raymondi e Outro**, na forma e condições que seguem:

**LOTE ÚNICO: FRAÇÃO IDEAL DE UM PRÉDIO EM ALVENARIA RESIDENCIAL/COMERCIAL, SITO À AVENIDA RIO BRANCO, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS, COMPOSTO POR CINCO UNIDADES DE APARTAMENTOS/SALAS, INDIVIDUALIZADAS NAS MATRÍCULAS Nº 88.360, 88.361, 88.362, 88.363 e 88.364 DO REGISTRO DE IMÓVEIS, 1ª ZONA, DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS,** com as seguintes descrições registrais:

**Mat. 88.360:** “APARTAMENTO NÚMERO 01, localizado no pavimento subsolo do prédio de alvenaria de 03 pavimentos, sito à Av. Rio Branco, 235, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 89,62m<sup>2</sup>, uso comum de 8,81m<sup>2</sup>, total de 98,43m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 98,43m<sup>2</sup>, área do terreno de 71,91m<sup>2</sup> e 8 corresp. do terreno de 23,25, no terreno sobre o qual foi edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote administrativo nº 31, da quadra 121, com testada para a Avenida Rio Branco, distando 14,00 metros, da esquina formada pela citada via com a rua Machado de Assis, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua La Salle e Avenida Itália, possui a área de 309,25m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 30,80 metros, com parte do lote 32, de propriedade de Jayner Rene de Oliveira e outro ao sul, por 28,05 metros, com o lote 30, de propriedade de Sônia Maria Ramos Pasqual e outros, ao sudeste, por 11,50 metros, com a Avenida Rio Branco, e, ao oeste por 10,00 metros, com parte do lote 29, de propriedade de Arlindo Costamilan”;

**Mat. 88.361:** “APARTAMENTO NÚMERO 02, localizado no pavimento térreo do prédio de alvenaria de 03 pavimentos, sito à Av. Rio Branco, 235, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 74,75m<sup>2</sup>, uso comum de 7,35m<sup>2</sup>, total de 82,10m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 82,10m<sup>2</sup>, área do terreno de 59,98m<sup>2</sup> e % corresp. do terreno de 19,40, no terreno sobre o qual foi edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote administrativo nº 31, da quadra. 121, com testada para a Avenida Rio Branco, distando 14,00 metros, da esquina formada pela citada via com a rua Machado de Assis, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua La Salle e Avenida Itália, possui a área de 309,25m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 30,80 metros, com parte do lote 32, de propriedade de Jayner Rene de Oliveira e outro; ao sul, por 28,05 metros, com o lote 30, de propriedade de Sônia Maria Ramos Pasqual e outros, ao sudeste, por 11,50 metros, com a Avenida Rio Branco, e, ao oeste por 10,00 metros, com parte do lote 29, de propriedade de Arlindo Costamilan”;

**Mat. 88.362:** “APARTAMENTO NÚMERO 03, localizado no pavimento superior do prédio de alvenaria de 03 pavimentos, sito à Av. Rio Branco, 235, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 170,35m<sup>2</sup>, uso comum de 16,74m<sup>2</sup>, total de 187,09m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 187,09m<sup>2</sup>, área do terreno de 136,68m<sup>2</sup> e corresp. do terreno de 44,20, no terreno sobre o qual foi edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote administrativo nº 31, da quadra 121, com testada para a Avenida Rio Branco, distando 14,00 metros, da esquina formada pela citada via com a rua Machado de Assis, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua La Salle e Avenida Itália, possui a

área de 309,25m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 30,80 metros, com parte do lote 32, de propriedade de Jayner Rene de Oliveira e outro; ao sul, por 28,05 metros, com o lote 30, de propriedade de Sônia Maria Ramos Pasqual e outros, ao sudeste, por 11,50 metros, com a Avenida Rio Branco; e, ao oeste por 10,00 metros, com parte do lote 29, de propriedade de Arlindo Costamilan.”;

**Mat. 88.363:** “APARTAMENTO NÚMERO 04, localizado no pavimento térreo do prédio de alvenaria de 03 pavimentos, sito à Av. Rio Branco, 235, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 33,75m<sup>2</sup>, uso comum de 3,32m<sup>2</sup>, total de 37,07m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 37,07m<sup>2</sup>, área do terreno de 27,08m<sup>2</sup> e & corresp. do terreno de 8,76, no terreno sobre o qual foi edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote administrativo nº 31, da quadra. 121, com testada para a Avenida Rio Branco, distando 14,00 metros, da esquina formada pela citada via com a rua Machado de Assis, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua La Salle e Avenida Itália, possui a área de 309,25m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 30,80 metros, com parte do lote 32, de propriedade de Jayner Rene de Oliveira e outro ao sul, por 28,05 metros, com o lote 30, de propriedade de Sônia Maria Ramos Pasqual e outros, ao sudeste, por 11,50 metros, com a Avenida Rio Branco; e, ao oeste por 10,00 metros, com parte do lote 29, de propriedade de Arlindo Costamilan”;

**Mat. 88.363:** “APARTAMENTO NÚMERO 05, localizado no pavimento térreo do prédio de alvenaria de 03 pavimentos, sito à Av. Rio Branco, 235, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de 16,96m<sup>2</sup>, uso comum de 1,67m<sup>2</sup>, total de 18,63m<sup>2</sup>, equivalente de construção de 18,63m<sup>2</sup>, área do terreno de 13,61m<sup>2</sup> e & corresp. do terreno de 4,40, no terreno sobre o qual foi edificado o citado prédio, que é constituído pelo lote administrativo nº 31, da quadra 121, com testada para a Avenida Rio Branco, distando 14,00 metros, da esquina formada pela citada via com a rua Machado de Assis, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua La Salle e Avenida Itália, possui a área de 309,25m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 30,80 metros, com parte do lote 32, de propriedade de Jayner Rene de Oliveira e outro; ao sul, por 28,05 metros, com o lote 30, de propriedade de Sônia Maria Ramos Pasqual e outros, ao sudeste, por 11,50 metros, com a Avenida Rio Branco, e, ao oeste por 10,00 metros, com parte do lote 29, de propriedade de Arlindo Costamilan”.

**Maiores informações, sugere-se a consulta às Matrículas nº 88.360, 88.361, 88.362, 88.363 e 88.364 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

**Data do 1º Leilão:** dia 11 de setembro de 2025 às 16h15min.

**Data do 2º Leilão:** dia 09 de outubro de 2025 às 15h55min.

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

**Valor de Avaliação:** R\$ 274.950,00 (duzentos e setenta e quatro mil novecentos e cinquenta reais).

**Valor Mínimo para Lance 1º leilão:** R\$ 192.465,00 (cento e noventa e dois mil quatrocentos e sessenta e cinco reais).

**Valor Mínimo para Lance 2º leilão:** R\$ 164.970,00 (cento e sessenta e quatro mil novecentos e setenta reais).

**Localização dos Bens:** Av. Rio Branco, 299, B. São Pelegrino, 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. Aqueles 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, 18 de julho de 2025.

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

**Juiz(a) de Direito**