

## **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 5002948-81.2013.8.21.0010** em que **Bernardi&Filho Ltda.** move contra **Alenir Carvalho Pereira e Outro**, na forma e condições que seguem:

### **BENS PENHORADOS:**

**LOTE 1: A ÁREA IDEAL DE 48.000,00M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SITA NA FAZENDA PALHANO, DISTRITO DE JUÁ, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 192.000,00m<sup>2</sup> (cento e noventa e dois mil metros quadrados), de terras de campo e matos, situada na Fazenda Palhano, distrito de Juá, neste Município, dentro das seguintes confrontações, em maior área: ao norte, com campos de Julia Antonia de Castilhos e outros; ao sul, com campos de Amália Junqueira Gil e outros; ao leste, com terras de João Basílio Palhano e outros; e a oeste, com campos de Leonel Ferreira do Amaral”.* **AV.23/18.822** - penhora; **AV.22/18.822** - penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 18.822 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais);

**LOTE 2: A ÁREA IDEAL DE 25.000,00M<sup>3</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SITA NA FAZENDA PALHANO, DISTRITO DE JUÁ, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 100.000,00m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), de terras de campo e matos, situada na Fazenda dos Palhanos, distrito de Juá, neste Município, com as seguintes confrontações: ao sul, com terras de Orvalino Alexandre da Silva; ao norte, com terras de Artur Marques Valim; ao leste, com Pedro Rodrigues de Oliveira; e a oeste, com terras de Orvalino Alexandre da Silva e Artur Marques Valim”.* **AV.20/18.823** - penhora; **AV.21/18.823** – penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 18.823 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 18.750,00 (dezoito mil setecentos e cinquenta reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 18.750,00 (dezoito mil setecentos e cinquenta reais);

**LOTE 3: A ÁREA IDEAL DE 47.500,00M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SITA NA FAZENDA PALHANO, DISTRITO DE JUÁ, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 190.000,00m<sup>2</sup> (cento e noventa mil*

metros quadrados), de campo e matos, sita na Fazenda dos Palhanos, distrito de Juá, neste Município, dentro das seguintes confrontações: ao norte e leste, com terras de Atanagildo Silveira da Fonseca e Orvalino Alexandre da Silva; e a oeste, com terras de Amália Junqueira Gil e por um arroio.”. **AV.21/18.824** - penhora; **AV.22/18.824** - penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 18.824 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 71.250,00 (setenta e um mil duzentos e cinquenta reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 35.625,00 (trinta e cinco mil seiscentos e vinte e cinco mil reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 35.625,00 (trinta e cinco mil seiscentos e vinte e cinco mil reais);

**LOTE 4: A ÁREA IDEAL DE 36.977,75M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SITUADA NA FAZENDA PALHANO, DISTRITO DE JUÁ, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: “Uma área de 147.911,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta e sete mil novecentos e onze metros quadrados), de campo e matos, sita na Fazenda dos Palhanos, distrito de Juá, neste Município, confrontando-se, em maior área: ao leste, com terras de Pedro Rodrigues de Oliveira; a oeste, com terras de Plínio Medeiros; por um lado, com terras de Orvalino Alexandre da Silva; e pelo outro lado, com terras de Artur Marques Valim”. **AV.20/18.825** – penhora; **AV.21/18.825** - penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 18.825 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 55.462,00 (cinquenta e cinco mil quatrocentos e sessenta e dois reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 27.731,00 (vinte e sete mil setecentos e trinta e um reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 27.731,00 (vinte e sete mil setecentos e trinta e um reais);

**LOTE 5: A ÁREA IDEAL DE 445.450,00M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE DE TERRAS DE CULTURA, SITUADA NA FAZENDA DA ENXOVIA, DISTRITO DE CAZUZA FERREIRA, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: “Uma área de 445.450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e cinco mil quatrocentos e cinqüenta metros quadrados), de terras de cultura, com toda a cobertura vegetal existente, inclusive reflorestamento de pinus elliotis, situada na Fazenda da Enxovia, distrito de Cazuzza Ferreira, neste Município, dentro das seguintes confrontações: por um lado, com terras de herdeiros de Argemiro Penaforte de Castilhos; por outro lado, por um arroio, com terras de sucessores de José Luiz de Castilhos e Boaventura Batista de Castilhos; por outro lado, com terras de sucessores de Amado Pereira da Fonseca; e pelo outro lado, com terras da Fazenda Velha”. **AV.12/19.114** - penhora; **AV.13/19.114** - penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 19.114 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 1.113.625,00 (um milhão cento e treze mil seiscentos e vinte e cinco reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 556.812,50 (quinhentos e cinquenta e seis mil oitocentos e doze reais e cinquenta centavos);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 556.812,50 (quinhentos e cinquenta e seis mil oitocentos e doze reais e cinquenta centavos);

**LOTE 6: A ÁREA IDEAL DE 77.000,00M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS RURAIS DE CAMPO E MATOS, SITA NOS LUGARES DENOMINADOS CAMPESTRE DA ROÇA, CHAPADA E FAZENDA DO CAPÃO PENSO, NO MUNICÍPIO DE CAMBARÁ DO SUL/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 1.010.000,00m<sup>2</sup> (um milhão e dez mil metros quadrados), de terras rurais de campo e matos, sita nos lugares denominados Campestre da Roça, Chapada e Fazenda do Capão Penso, no Município de Cambará do Sul, confrontando: ao norte/noroeste, por linha irregular, com terras de André Tittoni; ao norte/nordeste, com terras de André Tittoni e em parte com terras de Alenir Carvalho Pereira; ao leste/nordeste, com terras de Alenir Carvalho Pereira; ao nordeste, com terras de Alenir Carvalho Pereira e Iza Fogaça; ao leste, com terras de Alenir Carvalho Pereira e Iza Fogaça; ao sul, com terras de Eraclides José Monteiro; ao sul/sudoeste, com terras de Nelson Antonio Gambim Pelissari; a oeste, com terras de Nelson Antonio Gambim Pelissari; e ao noroeste, terras de Nelson Antonio Gambim Pelissari”.* **AV.15/20.464** - penhora; **AV.16/20.464** - penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 20.464 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 77.000,00 (setenta e sete mil reais);

**LOTE 7: A ÁREA DE 1.010.000,00M<sup>2</sup>, DE TERRAS RURAIS DE CAMPO E MATOS, SITA NOS LUGARES DENOMINADOS CAMPESTRE DA ROÇA, CHAPADA E FAZENDA DO CAPÃO PENSO, NO MUNICÍPIO DE CAMBARÁ DO SUL/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 1.010.000,00m<sup>2</sup> (um milhão e dez mil metros quadrados), de terras rurais de campo e matos, sita nos lugares denominados Campestre da Roça, Chapada e Fazenda do Capão Penso, no Município de Cambará do Sul, confrontando: ao noroeste, com terras de André Tittoni e em parte com terras de Plácido Pereira; ao norte/nordeste, com terras de Plácido Pereira; ao nordeste, com o Rio Santana; ao leste/sudeste, com terras de Iza Fogaça; ao leste/nordeste, com terras de Iza Fogaça, ao sul/sudoeste, com terras de José Dalneu Mesquita de Carvalho; e a oeste, Dalneu Mesquita de Carvalho.”.* **AV.10/20.465** - penhora; **AV.11/20.465** - penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 20.465 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 2.020.000,00 (dois milhões e vinte mil reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 1.010.000,00 (um milhão e dez mil reais);

**LOTE 8: A ÁREA DE 207.985,71M<sup>2</sup> DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SEM BENFEITORIAS, SITUADA NOS LUGARES DENOMINADOS POTREIROS E BARROÇÃO, DISTRITO DE CAZUZA FERREIRA, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 82,00ha (oitenta e dois hectares), de terras de campo e matos, sem benfeitorias, situada nos lugares denominados Potreiros e Barroção, distrito de Cazuzza Ferreira, neste Município, confrontando-se: ao leste, com terras de Orlando Rodrigues Detânico; a oeste, com a estrada geral que segue a Vacaria; ao norte, com o Rio Tomé, separando as terras de José Maggi; e ao sul, com terras de Antônio Soares dos Santos.”. AV.32/20.596 - penhora. Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 20.596 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.*

Valor de Avaliação: R\$ 415.971,00 (quatrocentos e quinze mil novecentos e setenta e um reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 207.985,50 (duzentos e sete mil novecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 207.985,50 (duzentos e sete mil novecentos e oitenta e cinco reais e cinquenta centavos);

**LOTE 9: A ÁREA DE 290.000,00M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SITA NO LUGAR DENOMINADO POTREIROS, DISTRITO DE CAZUZA FERREIRA, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 50,00ha (cinquenta hectares), de terras de campo e matos, sem benfeitorias, situada nos lugares denominados Potreiros, distrito de Cazuzza Ferreira, neste Município, confrontando-se: pela frente, ao sul e sudoeste, em parte com a estrada geral que segue a Vacaria; ao fundos, ao norte, com terras de Bernardino de Araújo Rodrigues; por um lado, ao leste, com terras de Orlando Rodrigues Detânico; e pelo outro lado, a oeste, com terras de Antônio Soares dos Santos.”. AV.23/20.597 - penhora. Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 20.597 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.*

Valor de Avaliação: R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais);

**LOTE 10: A ÁREA IDEAL DE 182.142,85M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SITA NO LUGAR DENOMINADO POTREIROS, DISTRITO DE CAZUZA FERREIRA, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS,** com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 400.000,00m<sup>2</sup> (quatrocentos mil metros quadrados), de terras de campo e matos, sem benfeitorias, situada no lugar denominado Potreiros, no distrito de Cazuzza Ferreira, neste Município, confrontando-se: a oeste e sudoeste, com a estrada geral que segue em direção à Vacaria; ao norte e leste, com terras do casal de Bernardino de Araújo Rodrigues.”. AV.32/23.100 - penhora. Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 23.100 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.*

Valor de Avaliação: R\$ 364.285,00 (trezentos e sessenta e quatro mil duzentos e oitenta e cinco reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 182.142,50 (cento e oitenta e dois mil cento e quarenta e dois reais e cinquenta centavos);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 182.142,50 (cento e oitenta e dois mil cento e quarenta e dois reais e cinquenta centavos);

**LOTE 11: A ÁREA IDEAL DE 20.000,00M<sup>2</sup>, DENTRO DE UM TODO MAIOR DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, SITA NOS LUGARES DENOMINADOS BARROÇÃO E POTREIROS, NA FAZENDA DO BARROÇÃO, DISTRITO DE CAZUZA FERREIRA, MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS**, com a seguinte descrição registral: *“Uma área de 317.012,00m<sup>2</sup> (trezentos e dezessete mil e doze metros quadrados), mais ou menos, de terras de campo e matos, sem benfeitorias, situada nos lugares denominados Barroção e Potreiros, na Fazenda do Barroção, distrito de Cazuzza Ferreira, neste Município, em maior área, dentro das seguintes confrontações: ao norte, com terras de Izalino Terres da Luz; ao sul, com terras de José Maggi e filhos; ao leste, com terras de Ana e Elisa Emilia da Costa, e a oeste, com terras de Acilo Neto de Andrade e herdeiros de Belchior Lourenço de Andrade e outros”*. **AV.13/23.101** - penhora. **Maiores informações quanto às averbações, penhoras e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 23.101 do Registro de Imóveis de São Francisco de Paula/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 39.998,00 (trinta e nove mil novecentos e noventa e oito reais);

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 19.999,00 (dezenove mil novecentos e noventa e nove reais);

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 19.999,00 (dezenove mil novecentos e noventa e nove reais);

**Data do 1º Leilão:** dia 08 de maio de 2025 às 16h40min.

**Data do 2º Leilão:** dia 12 de junho de 2025 às 15h55min.

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

**Valor de Avaliação (total/englobado):** R\$ 4.924.091,00 (quatro milhões novecentos e vinte e quatro mil noventa e um reais).

**Valor Mínimo para Lance 1º leilão (total/englobado):** R\$ 2.462.045,50 (dois milhões quatrocentos e sessenta e dois mil quarenta e cinco reais e cinquenta centavos).

**Valor Mínimo para Lance 2º leilão (total/englobado):** R\$ 2.462.045,50 (dois milhões quatrocentos e sessenta e dois mil quarenta e cinco reais e cinquenta centavos).

**Localização dos bens:** São Francisco de Paula/RS e Cambará 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

imediatamente 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, 21 de março de 2025.

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

**Juiz(a) de Direito**