

## **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 da 3ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5012677-82.2023.8.21.0010** em que **Queren Priscila Pinheiro da Rosa** move contra **Ismael Araújo Pereira**, na forma e condições que seguem:

**BEM PENHORADO: DIREITOS E AÇÕES SOBRE UMA CASA DE ALVENARIA, COM DOIS PAVIMENTOS, COM ÁREA REAL PRIVATIVA DE 49,70M<sup>2</sup>, SITA NA RUA PROF. GILBERTO PIAZZA, NA CIDADE DE CAXIAS DO SUL/RS,** com a seguinte descrição registral: “CASA 4 – Sob o nº 242, da Rua Prof. Gilberto Piazza, sendo um prédio residencial em alvenaria, com dois pavimentos, quarta unidade da esquerda para a direita, de quem olhar para o prédio da referida rua, com área real privativa de 49,70m<sup>2</sup>, área real de uso comum de 0,00m<sup>2</sup> e área real total de 49,70m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 40,80m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente de 0,166667; área equivalente de terreno 84,43m<sup>2</sup> (16,511%). Terreno de uso exclusivo: com área superficial de 84,43m<sup>2</sup> medindo e confrontando-se: ao norte, por 30,80m, com o terreno da casa nº 3; ao sul, por 30,47m, com o terreno da casa nº 5; ao noroeste por uma linha curva de 2,88m, com a rua Prof. Gilberto Piazza; e, ao sudeste, por 3,035m, com terras do lote nº 23, do Município de Caxias do Sul; no terreno sobre o qual está edificada a citada casa é constituído pelo lote nº 14 da quadra 5.202, no Loteamento denominado Residencial Santiago, Bairro Charqueadas, com frente ao leste, para a rua Gilberto Piazza, lado par, distando 99,13 metros da esquina com a rua Luiz Zanette, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite com as quadras nº 2.935 e 5.206, com a área de 511,35m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: ao norte, por 32,60m, com o lote nº 15, ao sul, por 29,62m, com o lote nº 13; ao noroeste por uma linha curva de 17,28m, com a rua Prof. Gilberto Piazza; e, ao Sudeste, por 18,21m, com terras do lote nº 23, do Município de Caxias do Sul (...)”. **R.4/126.894** – alienação fiduciária. **Maiores informações quanto às averbações e demais registros, sugere-se consulta através da Matrícula nº 126.894 do Registro de Imóveis, 1ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

**Data do 1º Leilão:** dia 03 de abril de 2025 às 15h15min.

**Data do 2º Leilão:** dia 08 de maio de 2025 às 15h40min.

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

**Valor de Avaliação:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

**Valor Mínimo para Lance 1º leilão:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

**Valor Mínimo para Lance 2º leilão:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

**Localização do bem:** Rua Prof. Gilberto Pizza, nº 242, Bairro Charqueadas, 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, 20 de fevereiro de 2025.

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

**Juiz(a) de Direito**