

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 serão levados a leilão os bens penhorados no **PROCESSO Nº 5036825-31.2021.8.21.0010** em que **Eloise Maria Souza de Paula e Marco Tulio Zanettini** movem contra **JM Urbanizadora Ltda e Ambiterra Serviços de Urbanização Ltda.**, na forma e condições que seguem:

BENS PENHORADOS:

LOTE 01: TOTALIDADE DOS BENS PENHORADOS, MELHOR E INTEGRALMENTE DESCRITOS NOS LOTES QUE SEGUEM ABAIXO (LOTE 02 AO LOTE 03), avaliados conjuntamente ao valor de R\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais)

LOTE 02: ÁREAS RURAIS DE CULTURA COM 194.325,10M² OU 19,43HA, NO DISTRITO DE ANA RECH, EM CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: *UM IMÓVEL RURAL, constituído por terras de cultura, situado no lugar denominado Faxinal, no distrito de Ana Rech, neste Município de Caxias do Sul-RS, com área de 194.325,10m², ou seja, 19.432510 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste, por 3 linhas, a primeira de 221,79m, a segunda de 136,35m e a terceira linha de 270,10m, com imóvel remanescente, de propriedade dos outorgantes vendedores, Ivo Pedro Nora e sua mulher; ao Sul por 3 linhas, a primeira, de 306,75m, com imóvel de propriedade de Antonio Dal Zotto, a segunda de 69,67m, com o imóvel descrito sob item "2", desta cláusula, e a terceira linha, de 568,52m com imóveis de propriedade de Luiz Dal Zotto e de Próspero Dal Zotto; ao Leste, por duas linhas, a primeira de 228,56m, com imóvel e a segunda linha, de 1,00m, com propriedade de Luiz Dal Zotto e Próspero Dal Zotto; e, ao Nordeste, por 3 linhas, a primeira de 173,68m, a segunda de 409,87m e a terceira de 164,50m, com imóvel remanescente, de propriedade de Ivo Pedro Nora e sua mulher. Maiores informações através da matrícula nº 42.820 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS. Bem avaliado individualmente ao valor de R\$ 1.350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil reais).*

LOTE 03: FRAÇÃO IDEAL DE TERRAS RURAIS COM ÁREA DE 20.000M² OU 2HA, DENTRO DE TODO MAIOR DE 37,4HA, NO DISTRITO DE ANA RECH, EM CAXIAS DO SUL/RS, com a seguinte descrição registral: *Uma fração ideal de terras rurais, sem benfeitorias, com a área de 20.000m², contida dentro de um todo maior, de 37,4ha., situada neste distrito de Ana Rech, município de Cx. do Sul, e que confronta dentro de maior área: ao Norte, com terras de sucessores de Julio Vicenzi e de sucessores de Adão Vanin; ao Sul, com terras de José Balardin e com quinhão de terras de Próspero Dal Zotto e sua mulher e ao Oeste, com terras de Maria e Dozolina Dal Zotto e seus maridos; e ao Leste, com terras do comprador. Maiores informações através da matrícula nº 30.215 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS. Bem avaliado individualmente ao valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).*

Data do 1º Leilão: dia 06 de fevereiro de 2025 às 15h15min.

Data do 2º Leilão: dia 13 de março de 2025 às 15h15min.

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

Valor de Avaliação (Englobado): R\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais)

Valor Mínimo para Lance (Englobado): R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta mil reais).

Modalidade do Leilão: 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) Poderá haver alteração/diminuição dos valores para lance “englobado” no site www.cristianoescolaleiloes.com.br, caso sobrevenha comando judicial para exclusão parcial dos lotes; (II) Haverá preferência ao licitante do *Lote 01* (totalidade dos bens) ante aos demais licitantes que ofertarem seus lances para os lotes individuais listados neste edital, sendo, neste caso específico, desconsideradas as ofertas lançadas individualmente; (III) Caso remanesçam bens para o segundo leilão, haverá, quando aplicável, supressão dos bens arrematados e alteração dos valores para o *Lote 01*; (IV) Lances registrados na modalidade *Online* ou *Simultâneo*, através do site, serão considerados à vista; (V) A arrematação do(s) bem(s) acima descrito(s) 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; (VI) 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. 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, 08 de novembro de 2024.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito