



ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA
LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL ÚNICO PRESENCIAL (PORTARIA 3.857/15/10/2020) E ELETRÔNICO ON-LINE

DATA: 01.12.2025 às 17h00min, na Rua Bento Gonçalves 2031 Sala “13” Edifício Lloyd Center - Bairro Centro N/C.

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA, Leiloeiro Oficial, devidamente designado pela Exma. Senhora Doutora Juíza Federal da 3ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul Dra. Ana Júlia Fazenda Nunes, para proceder à venda em público e único leilão, na data, hora acima mencionada, o imóvel penhorado no processo abaixo.

Lances a vista pagamento integral ou 20% do lance mais comissão em até 24 horas e saldo na homologação.

"O lance a prazo será submetido à análise do Juiz, que decidirá sua aceitação. De acordo com a legislação vigente, o lance à vista tem preferência, sendo que o lance a prazo poderá ser considerado dependendo da decisão judicial."

Essa formulação está baseada na legislação do processo de execução, conforme o Código de Processo Civil (CPC), que trata dos leilões judiciais:

- Art. 895, § 7º, do CPC: “A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.”

Lances a vista ou pagamentos parcelados poderão ser recebidos sendo que, não inferior a 70% da avaliação na 1ª Praça e não inferior a 50% da avaliação na 2ª Praça, conforme determinação ID b87faf9 de 13.06.2025, as parcelas serão corrigidas pela taxa IPCA-e, com Cláusula Resolúvel nos termos dos Artigos 474 e 475 do CC, enquanto perdurar o parcelamento, com a oferta de no mínimo menos 25% de sinal à vista (Art. 895 do CPC), mais a comissão fixada do leiloeiro de 3% sobre o valor do lance. O não pagamento do lance dentro do prazo estabelecido importará em multa de 20% do lance acrescido da comissão, na forma do Art. 897, sem prejuízo das demais sanções previstas, chama interessados à arrematação, como segue:

A: MARLI TERESINHA ZANELLA – Processo nº. 0020687-92.2015.5.04.0403

R: GLOBO ENGECON ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI E OUTROS (03)

BEM: IMÓVEL: Nua Propriedade de um terreno urbano com 484m2, de um terreno urbano situado na cidade de Caxias do Sul/RS., constituído pelo lote nº 22, da quadra nº 70 (antiga 79), setor nº 08, zona nº 44, numerações administrativas desta cidade, com frente Norte, à Rua Os Dezoito do Forte, lado par, distando 23m da esquina com a Rua Guia Lopes, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais às Ruas Santos Dumont e Andrade Neves, contendo um prédio misto com dois pavimentos, sito na Rua **Os Dezoito do Forte nº 1270**, tendo dito terreno **484m2**, medindo e confrontando: ao Norte, por 11m, com a Rua Os Dezoito do Forte, lado par; ao Sul, por 11m com terras onde se situa o Edifício Castro Alves; ao Leste, por 44m, com o imóvel de Santo Adelfo Borsarini e outro; ao Oeste, por 44m, com o imóvel de Henry Paulo Dias, parte com Tranquilino Tisotto, parte com Raul E. Braghini e outros, parte com Maria O. de Lucena e parte com terras do Ed. Miguel Angelo. ÔNUS: **R-7** de 14.05.1997 Pierina Gregoletto Biasiori, Espólio de Adair Antonio Biasiori, Maria Thereza Trindade Beck, Edi Maria Biasiori e s/m Joãozinho Corteletti, Paulo Ricardo Petricks e s/m Sandra Maria Boni Petricks, Walmor Petricks, vendem todo o imóvel para Administradora de Imóveis Razão Ltda; **R-8** de 01.10.1998 Administradora de Imóveis Razão Ltda., vende a Nua-Propriedade de todo o imóvel para Leandro André de Ross, Vanessa Paula de Ross e Leonardo André de Ross. **R-9** de 01.10.1998 Usufrutuários Ronei Luiz de Ross e s/m Marilda Sirena de Ross. **Av-11** de 20.02.2014 Existência de Ação Processo 010/1.13.0001038-0. **R-12** de 12.06.2014



ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA
LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

Processo 010/1.08.0001378-9, penhora sobre a fração ideal de 1/3 da Nua propriedade de Leandro André de Ross. **Av-13** de 30.12.2015 Existência de Ação Processo 010/1.15.0022668-8. **R-14** de 19.07.2016 Processo 5003003-20.2015.4.04.7107, penhora sobre a fração ideal de 1/3 da Nua propriedade de Leandro André de Ross e Globo Engecon Ltda. **R-17** de 17.05.2019 Locação da parte inferior para Pioner Relojoaria e ótica Ltda., com prazo até dia 01.01.2029. **Av-18** de 16.08.2019 Indisponibilidade de Bens Processo 0020040-60.2016.5.04.04.0404. **Av-19** de 15.10.2020 Indisponibilidade de Bens Processo 0022065-86.2015.5.04.04.0402. **Av-20** de 03.12.2020 Penhora Processo 5005427-37.2019.8.21.0010. **Av-21** de 23.02.2021 Penhora Processo 5039465-05.2019.8.21.0010. **Av-22** de 07.04.2021 Penhora Processo 0020687-92.2015.5.04.0403. **Av-24** de 21.03.2023 Indisponibilidade de bens Processo 0021162-45.2015.5.04.0404. **Av-25** de 01.07.2025 Indisponibilidade de bens Processo 5005427-37.2019.8.21.0010. Tudo conforme **Matrícula nº 41.564**, Lvº. 02, fls. 01 a 06, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul. Consulta realizada em 05.10.2025. Conforme laudo de avaliação o Sr. Oficial de Justiça menciona que “Existe uma casa de dois andares, que foi adaptada para ser duas unidades autônomas, com área total de aproximadamente 280m2 (cerca de 140m2 no andar térreo e equivalente no andar superior). Construção aparentemente não averbada e aferição de medida de forma visual, apenas para fins avaliativos, sem vinculação a medida efetivamente encontrada em medição profissional. Ocupação: No andar térreo, pela Pioner Relojoaria e Ótica Ltda., e no andar superior por Centro Estético Luz da Lua”. **Avaliação: Avaliador Oficial de Justiça Sr. Alvaro Henrique Meneghel em 29.07.2022 da Nua Propriedade e da integralidade do imóvel por R\$ 2.664.495,40.**

A arrematação é modo de aquisição originária e como tal, livre de quaisquer ônus, não extinguindo o usufruto existente sobre o imóvel. Os lances serão apresentados para compra no módulo originário da nua-propriedade, sendo o imóvel entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, bem como o arrematante livre de quaisquer despesas com cancelamento de constrições, indisponibilidades, penhoras, hipotecas e demais restrições que sejam contrários à transferência da propriedade do imóvel ao arrematante, na forma do art. 540 da CNR-CGJ/RS. Eventuais débitos referentes à IPTU e Taxas, sub-rogam-se do preço, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e começarão a vigorar em favor do arrematante após a homologação e expedição da Carta de Arrematação.

Haverá continuidade do leilão no dia 11.12.2025, às 17h00min no mesmo local, caso não tenha licitantes na primeira data. Para a segunda data o valor mínimo não pode ser inferior a 50% da avaliação. Pelo presente edital ficam intimados os executados da data do leilão.

As informações referentes ao pregão eletrônico poderão ser obtidas junto ao Leiloeiro telefone (54) 3221.3290 (54) 9.9979.3549 E-mail: antoniroleilao@terra.com.br ou no site: www.raotaleiloes.com.br

Caxias do Sul, 08 de outubro de 2025

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA
Leiloeiro Oficial - 3221.3290

8.2. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO:

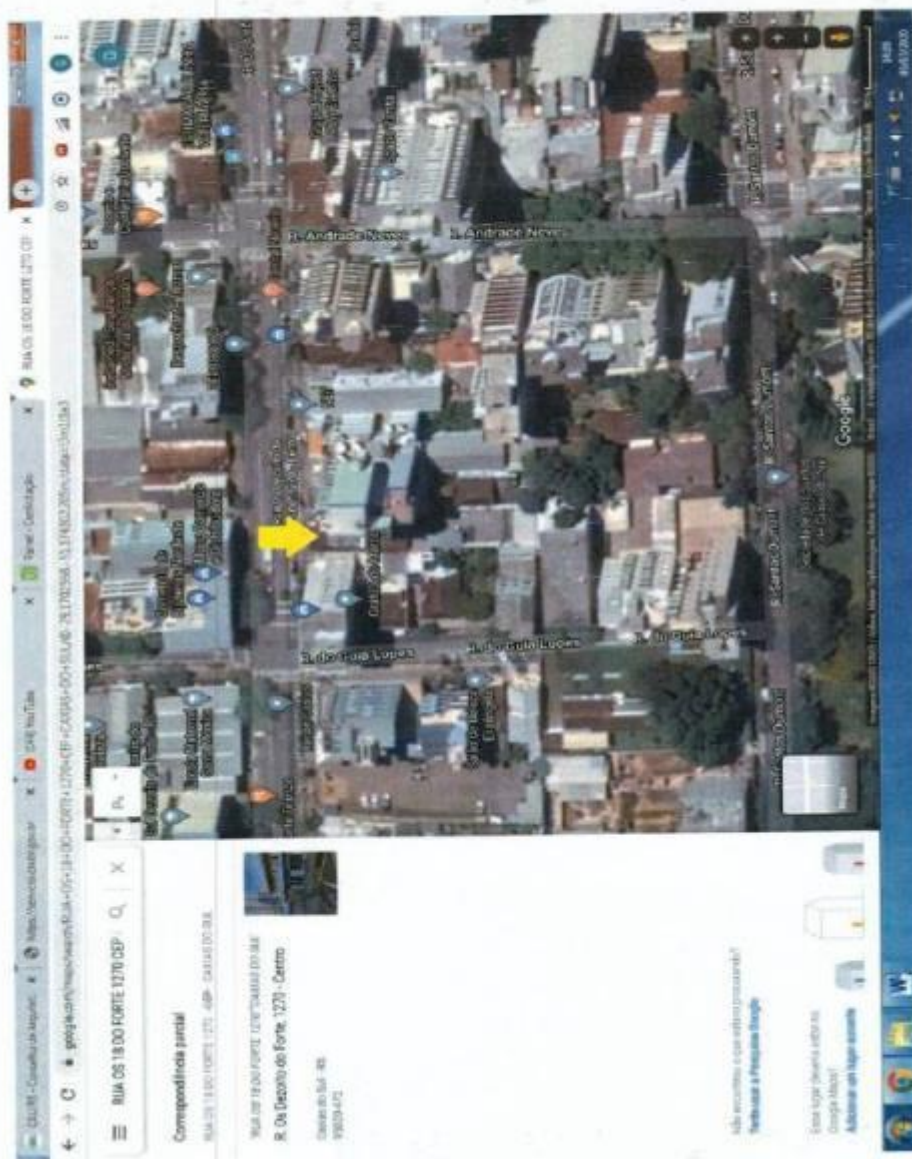


VISTA DO ACESSO A PARTIR DA RUA OS DEZOITO DO FORTE.



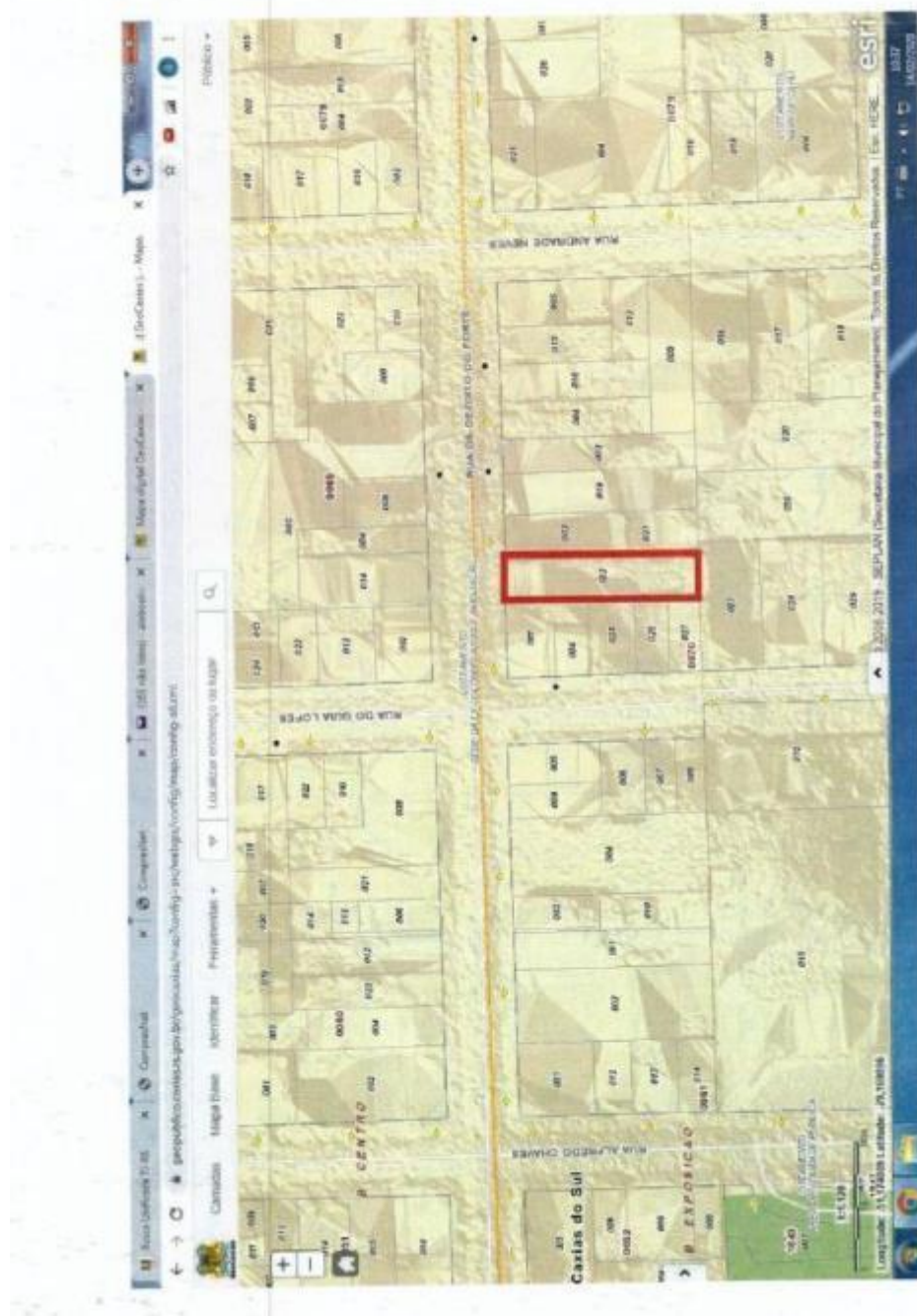
VISTA FRONTAL DO IMÓVEL A PARTIR DA RUA OS DEZOITO DO FORTE (PASSEIO PÚBLICO).

8.3 LEVANTAMENTO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (ATRAVÉS DE FOTOS DE SATELITE E MAPAS DIGITAIS DO APLICATIVO GOOGLE MAPS).



SITUAÇÃO/ LOCALIZAÇÃO

8.3 SITUAÇÃO CONFORME MAPA DA PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL.



Benfeitorias: Existe uma casa de dois andares, que foi adaptada para ser duas unidades autônomas, com área total de aproximadamente 280m² (cerca de 140m² no andar térreo e equivalente no andar superior). Construção aparentemente não averbada e aferição de medida de forma visual, apenas para fins avaliativos, sem vinculação a medida efetivamente encontrada em medição profissional.

Entretanto as benfeitorias existentes possuem área muito

superior:

Edificações: Encontra-se edificado neste terreno, (01) um prédio de dois andares, em alvenaria e cobertura de telhas cerâmicas, transformado em duas unidades autônomas, com área total de aproximadamente 365,50m², {Cerca de 175,70m² no andar térreo e 189,80m² no andar superior}. (01) Uma garagem em madeira aos fundos do terreno com aproximadamente 70,00m².

B - Fotos do local de vistoria – Os 18 do Forte, 1270 – Centro / Caxias do Sul – RS



Pioner Relojoaria e Ótica Ltda – Andar Térreo



Centro Estético Luz da Lua – Andar Superior

