



**ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA**  
LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA E INTIMAÇÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO ON-LINE**

LEILÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO ON-LINE [www.raotaleiloes.com.br](http://www.raotaleiloes.com.br)  
**1ª Praça dia 08.02.2024 e 2ª Praça dia 23.02.2024, ambas às 17h00min.**

Comarca de Caxias do Sul/RS. 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.  
Ação: Execução de Sentença nº **5000539-69.2012.8.21.0010/RS**.  
Exequente: **EDIFÍCIO ALDREN (pp. Dra. Cátia Miola)**.  
Executada: **INES CARMEN FRIGERI**.

**ANTONIO ALEXANDRE RAOTA**, Leiloeiro Oficial, devidamente designado pelo Exmo. Sr. Doutor Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS., Dr. João Paulo Bernstein, para proceder à venda em público leilão presencial e ON-LINE, nas datas e hora acima mencionadas, os imóveis penhorados nos autos do Processo acima.

Art. 893 do Novo CPC. Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.

Lances a vista pagamento integral ou 20% do lance mais comissão no ato e saldo na homologação.

**Lances a Prazo deverão ser enviados para o leiloeiro antes do início de cada leilão.**

Lances a vista ou parcelados poderão ser apreciados quando menores da avaliação, no caso de parcelamento e as parcelas serão corrigidas pela taxa SELIC, com Cláusula Resolúvel nos termos dos Artigos 474 e 475 do CC, enquanto perdurar o parcelamento, com a oferta de pelo menos 25% de sinal à vista (Art. 895 do CPC), mais a comissão do leiloeiro de 6% no ato. 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:

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 401B**, do bloco B, localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Edifício ALDREN, à Rua Governador Roberto Silveira nº 1296 esquina com a Rua Matheo Gianella, nesta cidade de Caxias do Sul/Rs., com as seguintes áreas: privativa de 76,61m<sup>2</sup>, área de uso comum de 10,73m<sup>2</sup>, e área total de 87,34m<sup>2</sup>, ideal de 32,71m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0576, no terreno sobre o qual está edificado o prédio, é constituído pelos lotes administrativos nºs 01 e 06, da quadra nº 616, no Bairro Pio X, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as Ruas Pedro Zugno e Baiduino D'Arrigo e José Adami, com benfeitorias, com a área de 568m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: Nordeste por 25m, com terras do lote nº 09 de Achilles João Tomazzoni; Sudeste, por duas linhas uma de 13m com terras de Wendelino Kellermann de Vargas e sua mulher e a outra de 13m com a Rua Matheo Gianella; Leste, por duas linhas, uma de 12m com terras do lote nº 03 de Alfredo Zucolotto e outra de 21,38m

com terras do lote nº 02; Noroeste, por 36m, com a Rua Governador Roberto Silveira. ONUS: R.2 de 29.12.1981 Hipoteca de 1º grau em favor da CEF, R.5 de 03.04.2001 penhora em favor do Estado do Rio Grande do Sul, Av.10 de 05.10.2021 penhora em favor do autor, Av.11 de 05.12.2022 penhora em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul. Tudo Conforme **Matrícula nº 21.850**, Lvº 02, Fls. 01 a 03, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS., até o dia 30.10.2023.

**IMÓVEL: APARTAMENTO nº 402A**, localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Edifício ALDREN, à Rua Governador Roberto Silveira nº 1296 esquina com a Rua Matheo Gianella, nesta cidade de Caxias do Sul/RS., com as seguintes áreas: privativa de 76,40m<sup>2</sup>, área de uso comum de 4,64m<sup>2</sup>, e área total de 81,04m<sup>2</sup>, ideal de 30,35m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0534, no terreno sobre o qual está edificado o prédio, é constituído pelos lotes administrativos nºs 01 e 06, da quadra nº 616, no Bairro Pio X, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as Ruas Pedro Zugno e Baiduino D´Arrigo e José Adami, com a área de 568m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: Nordeste por 25m, com terras do lote nº 09 de Achilles João Tomazzoni; Sudeste, por duas linhas uma de 13m com terras de Wendelino Kellermann de Vargas e sua mulher e a outra de 13m com a Rua Matheo Gianella; Leste, por duas linhas uma de 12m com terras do lote nº 03 de Alfredo Zucolotto e outra de 21,38m com terras do lote nº 02; Noroeste, por 36m, com a Rua Governador Roberto Silveira. ONUS: R.2 de 18.05.1999 penhora processo 01000592428 em favor do Banco Sudameris Brasil S/A., R.4 de 03.04.2001 penhora processo 1000705871 em favor do Estado do Rio Grande do Sul, Av.8 de 09.07.2020 penhora processo 010/1.12.0005456-3 em favor do autor, Av.9 de 05.12.2022 processo 5003260-76.2021.8.21.0010 em favor de Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A. Tudo Conforme **Matrícula nº 27.823**, Lvº 02, Fls. 01 a 03, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS., até o dia 30.10.2023.

**Avaliação: Arquiteto Fernando Fetter em 29.06.2023. Conforme informa o Sr. Avaliador, os dois apartamentos 401-B e 402-A são um único apartamento desde que a obra estava em andamento. Avaliados em conjunto por R\$ 383.000,00.**

**IMÓVEL: BOX nº 09**, situado no 1º pavimento ou térreo do Edifício ALDREN, à Rua Governador Roberto Silveira nº 1296 esquina com a Rua Matheo Gianella, nesta cidade de Caxias do Sul/RS., com as seguintes áreas: privativa de 12,83m<sup>2</sup>, uso comum de 7,45m<sup>2</sup>, e total de 20,28m<sup>2</sup>, ideal de terreno de 7,59m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 0,0133, no terreno sobre o qual está edificado o prédio, é constituído pelos lotes administrativos nºs 01 e 06, da quadra nº 616, no Bairro Pio X, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as Ruas Pedro Zugno e Baiduino D´Arrigo e José Adami, com a área de 568m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: Nordeste por 25m, com terras do lote nº 09 de Achilles João Tomazzoni; Sudeste, por duas linhas uma de 13m com terras de Wendelino Kellermann de Vargas e sua mulher e a outra de 13m com a Rua Matheo Gianella; Leste, por duas linhas uma de 12m com terras do lote nº 03 de Alfredo Zucolotto e outra de 21,38m com terras do lote nº 02; Noroeste, por 36m, com a Rua Governador Roberto Silveira. ONUS: R.3 de 03.04.2001 Penhora processo 1000705871 em favor do Estado do Rio Grande do Sul, Av.7 de 15.03.2022 penhora processo 5000539-69.2012.8.21.0010 em favor do autor, Av.8 de 05.12.2022 processo 5003260-76.2021.8.21.0010 em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A. Tudo Conforme **Matrícula nº 27.824**, Lvº 02, Fls. 01 a 02v, do Cartório de Registro de



**ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA**  
**LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008**

Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS., até o dia 17.07.2023. **Avaliação: Arquiteto Fernando Fetter em 29.06.2023, por R\$ 30.000,00.**

Os lances serão apresentados para compra no módulo originário, salvo o parcelamento apresentado, sendo eles (imóveis) entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, penhoras e demais gravames, eventuais débitos referentes à IPTU e Taxas sub-roga-se do preço, considerando-se aplicável ao Atr. 130, parágrafo único do CTN, que prevê que os tributos, taxas e demais despesas sub-rogam-se no preço, devendo estes credores, concorrer com os demais credores existentes nos autos. Estes começarão vigorar após a homologação, inclusive sendo o arrematante imitado na posse direta dos imóveis.

Informações: Leiloeiro ANTONIO ALEXANDRE RAOTA - Matrícula 229/2008, telefone (54) 3221.3290 – (54) 9.9979.3549. [www.raotaleiloes.com.br](http://www.raotaleiloes.com.br) – E-mail [antoniroleilao@terra.com.br](mailto:antoniroleilao@terra.com.br). Rua Bento Gonçalves 2031, sala “13” Gal. Ed. Lloyd Center, Bairro Centro – Caxias do Sul/RS. Intimação: O(s) executado(s) caso não encontrados pelo Oficial de Justiça para cientificação pessoal, ficam por este intimados.

Caxias do Sul, 16 de novembro de 2023. Escrivão: Dr. Marlon Gabriel Santos de Sá.

**ANTONIO ALEXANDRE RAOTA**  
**BERNSTEIN**  
Leiloeiro Oficial

**DR. JOÃO PAULO**  
**JUIZ DE DIREITO.**

Figura 1 – Imagem por satélite



Fonte: Google Earth (2023) com indicação pelo autor do Laudo do Edifício Aldren





ARQUITETO ESP. FERNANDO FETTER

CAU/BR A12259-9

Especialização em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

## APÊNDICE A – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



1 Rua Gov. Roberto Silveira



2 Rua Mateo Gama



3 Rua Mateo Gama



4 Fachada da Rua Gov. Roberto Silveira



5 Fachadas das duas ruas



6 Fachada da Rua Mateo Gama



7 Acesso do Bloco A



8 Acesso do Bloco B e da garagem



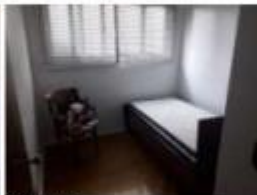
9 Terraço



10 Área de serviço



11 Banheiro social 1



12 Quarto 1



13 Cozinha



14 Circulação atargada



15 Sala 1



16 Sacada 1



17 Sala 2



18 Sacada 2



19 Quarto 2



20 Banheiro social 2



21 Banheiro privado



22 Quarto 3 (suite)



23 Danos no piso da sala 2



24 Danos no piso da sala 2



25 Danos no piso da sala 2



26 Danos no piso da sala 2



27 Danos no piso do banheiro social 2



28 Danos no piso do banheiro social 2



29 Danos no piso do banheiro social 2



30 Danos no piso e parede do quarto 2

ARQUITETO ESP. FERNANDO FETTER

CAU/BR A12259-9

*Especialização em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia*



31 Danos no piso e parede do quarto 2



32 Danos no piso e paredes do quarto 2



33 Acesso à garagem



34 Acesso à garagem



35 Garagem



36 Box indicado como nº 08



37 Box indicado como nº 09