

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ON-LINE

Encerramento: 15/05/2025, às 15:00:00

Comitente vendedor: Sicredi Pioneira RS - Nova Petrópolis

André Soares Menegat, Leiloeiro Oficial designado, faz saber que procederá a venda em leilão on-line, com encerramento previsto para a data e hora supra, dos bens abaixo descritos:

**01)** Parte do **LOTE RURAL** nº 11, da Linha 1ª Secção **RIO BURATI**, neste município, com área de **152.000,00 METROS QUADRADOS (15,2 HECTARES)**, sem benfeitorias, confinando: ao Norte, por 400,00 metros, com propriedade de Augusto e Antônio Guilherme Tonello; ao Sul, na mesma extensão, com terras do mesmo lote, de propriedade de Fioravante Poletto; ao Leste, na extensão de 380,00 metros, com os lotes nºs 14 e 16; ao Oeste, na mesma extensão, com terras do mesmo lote. Tudo conforme matrícula nº 47.423 do Registro de Imóveis de Bento Gonçalves.

Avaliação: R\$1.184.000,00. Lance mínimo: R\$630.360,00.

**02)** Uma fração de terras de cultura, sem benfeitorias, com área de 145.000,00 metros quadrados, ou seja **14,5 HECTARES**, sito na localidade denominada Tunas Baixas, zona rural do distrito de **VILA OLIVA**, neste município com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras a quem de direito; ao Sul, com terras de Juracy José Daneluz; ao Leste, com o Rio Santa Cruz e a Oeste, ainda com terras de Juracy José Daneluz. Tudo conforme matrícula nº 32.175 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$260.000,00. Lance mínimo R\$185.470,00.

**03)** Um terreno urbano, constituído pelo atual lote administrativo nº 28, da quadra nº 3227, antiga parte do lote nº 18, de quadra sem numeração, originário do desmembramento da área remanescente da T. 16.765, Lº3-Q, desta 2ª Zona, antigo lote rural nº 143, do Travessão Pedro Américo, com testada para a **RUA ISMAEL JOSÉ RANGEL DE CASTILHOS**, antigo Travessão Cremona no entroncamento da citada via com a Avenida Rio Branco, lado ímpar, no quarteirão formado pelas citas vias mais ruas Jacinto Basso e Dante Marcucci, Bairro **ANA RECH**, antiga Vila Ana Rech, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, sem benfeitorias, com a área de **600,00 METROS QUADRADOS**, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 40,00 metros, parte com o lote nº29, de Lauro José Basso, e parte com a rua Ismael José Rangel de Castilhos (antigo Travessão Cremona), antigamente com terras do mesmo lote; ao Sul por 40,16 metros, parte com o lote nº18, de Clademir João Basso, e parte com a Avenida Rio Branco, antigamente com terras do mesmo lote; ao Leste, por 15,00 metros, com a área da rua Ismael José Rangel de Castilhos, antigo Travessão Cremona; e ao Oeste, por 15,00 metros, com parte do lote nº17, de Tânia Maria Fávaro e Carlos Jaime Cobarrubias Pereira, antigamente com terras do mesmo lote, de Nestor Curra. Ainda, sobre a área do lote nº28, da quadra nº3227, encontra-se uma área de 24,50 metros quadrados, sendo área já absorvida pelo traçado da rua Ismael José Rangel de Castilhos, que posteriormente será doada ao Município de Caxias do Sul, sem ônus para este. Tudo conforme matrícula 64.714 do Registro de imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$340.000,00. Lance mínimo R\$170.000,00.

**04)** Um terreno urbano, constituído pelo lote 01, da quadra 6332, com área de **554,86 METROS QUADRADOS**, localizado na divisa Oeste da gleba, com testada para a **RUA ORLANDO ADAMATTI**, lado par, no quarteirão formado pela Rua Orlando Adamatti, por terras de Armelindo Peruchin, por terras de Reinaldo Degregori, e por terras de Arlindo Brusa, do '**LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE**', com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por urna linha reta de 3,51 metros e uma linha curva de 10,24 metros, ambas com a rua Orlando Adamatti; ao Nordeste, por uma linha reta de 12,74 metros; ao Sudeste, por uma linha reta de 28,01 metros, com o lote 02; ao Sudoeste, por uma linha reta de 19,03 metros, com o lote 03 - área de preservação permanente; ao Oeste, por uma linha reta de 21,03 metros, terras de Armelindo Peruchin. Tudo conforme matrícula 95.364 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$80.000,00. Lance mínimo R\$61.200,00.

**05)** Uma fração de **TERRAS**, sem benfeitorias, com área superficial de **4.693,47 METROS QUADRADOS**, localizada no Bairro Vale do Hermes, na cidade de Feliz-RS, compreendida entre a Rua "G", Arroio dos Hermes, imóvel de Bruno Erno Mayer e imóvel de Freiburg Empreendimentos Imobiliários Ltda; com a seguinte descrição do seu perímetro: tomando-se como partida o ponto de interseção formado pela sua linha divisória ao Sudoeste e pela sua linha divisória ao Sul, segue, na direção Leste, em 73,65 metros, confrontando-se, ao Sul, à Rua "G"; daí inflete por um ângulo de 85º53'00" e segue, na direção Norte, em 55,45 metros, confrontando-se, ao Leste, com imóvel de Freiburg Empreendimentos Imobiliários Ltda; daí inflete por um ângulo de 90º00'00" e segue, na direção Oeste, em 98,20 metros, confrontando-se com imóvel de Bruno Erno Mayer; daí inflete por um ângulo de 65º33'48" e segue, na direção Sudeste, em 59,34 metros, confrontando-se, ao Sudoeste, com o Arroio dos Hermes; e aí fecha o perímetro, no ponto

inicial da descrição, com um ângulo de 115°33'12". Todos os ângulos citados são internos. Tudo conforme matrícula 17.448 do Registro de imóveis de Feliz.

Avaliação R\$550.000,00. Lance mínimo R\$407.456,00.

**06) SALA nº 302**, com entrada pelo nº **990** da **RUA DEMÉTRIO RIBEIRO**, com **ÁREA PRIVATIVA DE 42,70 METROS QUADRADOS**, área real de uso comum de 11,76 metros quadrados, área real total de 54,46 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 0,009245 nas coisas de uso comum e no terreno, localizada no segundo andar ou terceiro pavimento, a segunda da frente para os fundos, no **EDIFÍCIO ANNA CAROLINA**, que recebeu o nº 990 para ala comercial e o número 1.012 para ala residencial da rua Demétrio Ribeiro. Imóvel construído em um terreno de configuração irregular, medindo 23,00 metros de frente, ao Sul, no futuro alinhamento da **RUA DEMÉTRIO RIBEIRO**, lado par; por 51,14 metros de extensão da frente aos fundos de um lado, ao Leste, na divisa com o prédio nº 1.014 da mesma rua, pertencente a Laita Motta Magno, e 50,06 metros pelo outro lado, ao Oeste, na divisa com o condomínio Edifício Henriette; a divisa dos fundos é constituída de três segmentos retos, a saber: partindo do lado Leste, segue na direção Leste-Oeste na extensão de 9,75 metros, ponto em que inflete ao Sul, na extensão de 0,52 metros, aí retomando a direção inicial em mais 14,02 metros, indo encontrar com a divisa do lado Oeste, entestando neste três segmentos com partes do condomínio Edifício Cambaú, com propriedade de Orlanda Azevedo e dita de Ecildo Muller e ainda com parte do condomínio Edifício San Remo. Terreno localizado no quarteirão formado pelas ruas Demétrio Ribeiro, Espírito Santo, Coronel Fernando Machado e avenida Borges de Medeiros. Tudo conforme matrícula nº 22.576 do Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre.

Avaliação: R\$ 220.000,00. Lance mínimo: R\$170.000,00.

**07) Uma fração de TERRAS DE CULTURA**, com área de **98.784,50 METROS QUADRADOS (9,8745 HECTARES)**, sem benfeitorias, sita no lugar denominado **'FAZENDA KORFF'** distrito de São Manoel, no município de **CAMPESTRE DA SERRA/RS**, medindo e confrontando: ao Norte, por 467,16 metros, com terras de Sebastião Ramos Teixeira; ao Nordeste, por 50,69 metros, com o **RIO REFUGIADO**; ao Sudeste, por três linhas contínuas, sendo a primeira de 77,18 metros, a segunda em curva côncava de 340,26 metros e a terceira de 68,16 metros, todas com terras de Vergílio Pagno; ao Sul, por duas linhas contínuas, sendo a primeira em curva côncava de 152,12 metros e a segunda por 79,64 metros, ambas com terras de Vergílio Pagno; ao Leste, por 57,05 metros, com a **ESTRADA DOS BORGES**; e ao Noroeste, por 210,04 metros, também com a Estrada dos Borges. Tudo conforme matrícula nº 42.907 do Registro de Imóveis de Vacaria.

Avaliação: R\$252.000,00. Lance mínimo: R\$161.075,00.

**8) Um terreno urbano**, situado nesta cidade, no bairro Portão Velho, loteamento denominado **"COLINA DO ARCO ÍRIS"**, constituído dos lotes nº 16 e 17, quadra "A" do respectivo loteamento, quadra "132" da planta geral da cidade, fazendo frente para rua Arco Íris, lado ímpar da numeração dos lotes, distando 207,10 metros da esquina da Rodovia RS-240, tendo referido terreno a área superficial total de 727,42 metros quadrados, com as seguintes confrontações e medidas: fazendo frente com a rua Arco Íris, por 30,90 metros; ao lado direito com o lote nº 18, por 23,13 metros; ao lado esquerdo com lote nº 15, por 24,76 metros, e aos fundos com terras particulares que são ou foram de Lotário Kern, por 30,90 metros. Quarteirão formado pelas ruas Arco Íris (antes rua 02), RS-240, rua Esmeralda e terras particulares. Sobre o imóvel acha-se edificado um **PRÉDIO em ALVENARIA**, com destinação residencial, área construída de 302,75 metros quadrados, cadastrado sob nº **271** da **RUA ARCO ÍRIS**, com um acréscimo em alvenaria/madeira, com destinação residencial, com área de 43,86 metros quadrados, totalizando a área construída de 346,61 metros quadrados. Tudo conforme matrícula nº 5.191 do Registro de Imóveis de Portão.

Avaliação R\$800.000,00. Lance mínimo R\$550.000,00.

**09) LOJA nº 02**, localizada no segundo pavimento ou andar térreo do prédio em alvenaria denominado **RESIDENCIAL COPAN**, com acesso direto e individual para a Rua **ERNESTO BERNARDI nº 1015**, esquina com a rua Isidoro Dias Lopes, a esquerda ou ainda lado sul do prédio, e com as seguintes áreas: área privativa de 74,5900 metros quadrados, área de uso comum de 9,4666 metros quadrados, área total de 84,0566 metros quadrados, equivalente de construção de 83,2635 metros quadrados, área ideal de terreno de 30,8326 metros quadrados, fração ideal de terreno de 0,070418%; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo lote administrativo nº 25, da quadra nº 5033, do loteamento denominado Residencial Mondrian, terreno de esquina, fazendo frente para a rua Ernesto Bernardi, lado ímpar, esquina com a rua Isidoro Dias Lopes, no bairro Desvio Rizzo, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Aurora Fadanelli Panazzolo e Nilo José Corte, com área superficial de 437,85 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste, por 32,25 metros, com a rua Isidoro Dias Lopes; ao Sul, por 30,00 metros, com o lote nº 24, de propriedade de Antônio Carlitos dos Santos Pereira; ao Leste, por 20,49 metros, com a rua Ernesto Bernardi; e, ao Oeste, por 8,70 metros, com o lote nº 23, de propriedade de Saulo Renê Casarin Bastos. Tudo conforme matrícula 170.982 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul. Conforme laudo de avaliação, sala com

acesso por escadas, possui banheiro, não incidindo valor condominial, somente fundo de reserva. Avaliação R\$150.000,00. Lance mínimo R\$140.000,00.

**10)** Uma fração de terras urbanas, com benfeitorias, com área superficial de **6.630,80 METROS QUADRADOS**, sem quarteirão definido, localizada em **BOM FIM**, zona urbana do município de Feliz/RS, com as seguintes medidas e confrontações: tomando-se como partida o ponto de interseção formado pela linha divisória lateral, ao Su-Sudoeste, com o alinhamento da Estrada Bom Fim, daí segue, na direção Nor-Nordeste, em 32,92 metros, confrontando-se, onde tem frente, ao Oes-Noroeste, sem menção de lado par ou ímpar do logradouro e sem menção de distância de edificação mais próxima, com a Estrada Bom Fim; daí inflete por um ângulo de  $173^{\circ}45'48''$  e segue, na direção Nordeste, em 75,34 metros, confrontando-se, tem ainda faz frente, ao Noroeste, também sem menção de lado par ou ímpar do logradouro e sem menção da distância da edificação mais próxima, ainda com a Estrada Bom Fim; daí inflete por um ângulo de  $124^{\circ}04'41''$  e segue, na direção Les-Sudeste, em 43,18 metros, confrontando-se onde tem um lado, ao Nor-Nordeste, com terras de Darci Becker; daí inflete por um ângulo de  $88^{\circ}45'46''$  e segue, na direção Su-Sudoeste, em 91,53 metros, confrontando-se, onde tem fundo, ao Les-Sudeste, com o Rio Caí; daí inflete por um ângulo de  $91^{\circ}14'15''$  e segue, na direção Oes-Noroeste, em 98,80 metros, confrontando-se, onde tem outro lado, ao Su-Sudoeste, com terras de Roque Munchen; e aí fecha o perímetro, no ponto inicial da descrição, com um ângulo de  $52^{\circ}09'30''$ . Todos os ângulos citados são internos. As benfeitorias são constituídas de: a) uma casa de madeira com 44,00 metros quadrados; b) um galpão com 38,00 metros quadrados; c) um galpão de madeira, com 62,22 metros quadrados; d) uma casa de alvenaria, com 132,30 metros quadrados; e) um pavilhão/garagem, com 90,00 metros quadrados. Tudo conforme matrícula 11.854 do Registro de Imóveis de Feliz.

**Em vistoria realizada no local o imóvel possui as seguintes benfeitorias:**

1. Uma casa em alvenaria, sinistrada (incêndio), com danos parciais internos, externos e telhado, em alvenaria, originariamente com 132,30 metros quadrados, 02 dormitórios (1 com espaço ampliável para o 3º dormitório), sala de estar, cozinha e jantar, lavanderia, sanitário, aberturas em madeira, telhas de fibrocimento, piso cerâmico.

2. Um galpão em alvenaria (galpão frente), com 144,00 metros quadrados: o imóvel não apresenta área total averbada na matrícula, medidas hipotéticas, baseada em informações do proprietário. Em alvenaria, com cobertura metálica e piso em cimento alisado. Aberturas metálicas e portão de contrapeso para acesso de caminhões. Em médio estado de conservação, necessitando manutenção na pintura, não possui forro e revestimentos (rebocos) externos e internos, apenas pintura sobre tijolo na parte interna.

Com relação ao lote, o mesmo é praticamente plano, possui acesso por rua não asfaltada, porém com infraestrutura (luz, energia elétrica, água e iluminação pública), fazendo divisa ao fundo com o Rio Caí.

Avaliação R\$550.000,00. Lance mínimo R\$550.000,00.

**11)** Um terreno, situado nesta cidade, Bairro Scharlau, composto dos lotes P/15 P/18 e P/19, na quadra 1.036 da planta geral da cidade, no quarteirão formado pela Avenida Senador Salgado Filho BR-116, ruas Ipiranga, Campos Sales e Maurício Cardoso, com a área superficial de 257,58 METROS QUADRADOS, medindo 17,55 metros de frente a Leste, no alinhamento da Avenida Senador Salgado Filho – BR 116, lado ímpar; nos fundos, em linha quebrada: 5,55 metros a Oeste, com parte do lote 17 de Carlos Roberto Rambom; 6,60 metros ao Norte, e 12,00 metros a Oeste, com o lote 10 de Catharina Hildegard; 12,40 metros da frente aos fundos, por um lado, ao Norte, com o lote P/14 de Argolano Américo; e 19,60 metros pelo outro lado, ao Sul, com o lote P/18 e P/19 de Dagoberto Geraldo Snel, distando esta face 24,45 metros da esquina com a rua Ipiranga. Tudo conforme matrícula nº 73.228 do Registro de Imóveis de São Leopoldo. Conforme laudo de avaliação o terreno possui a área de 210,80 metros quadrados, que se refere á área constante na planta baixa do PPCI, com um **PRÉDIO COMERCIAL**, com dois pavimentos, cada um com 105,40 metros quadrados, não averbado, localizado na **AVENIDA SENADOR SALGADO FILHO (BR-116)**.

Avaliação R\$360.000,00. Lance mínimo R\$360.000,00.

**12) BOX nº 832**, localizado no nono pavimento ou oitavo andar do prédio de alvenaria denominado **CENTRO COMERCIAL ALFREDO CABERLON**, sito à **RUA CORONEL FLORES**, nº 363, esquina com a rua Pinheiro Machado, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de **12,00 METROS QUADRADOS**, uso comum de 13,848600 metros quadrados, total real de 25,848600 metros quadrados, equivalente de construção de 12,924300 metros quadrados, ideal de terreno de 2,713563 metros quadrados e fração ideal de 0,001581, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio que é constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 1.731, com testada para a rua Pinheiro Machado e rua Coronel Flores, formando esquina com as referidas vias, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais avenida Júlio de Castilhos e rua Feijó Júnior, no bairro São Pelegrino, com a área total de 1.716,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 44,00 metros, com a rua Pinheiro Machado, lado par; ao Sul, por duas linhas, sendo a primeira de 22,00 metros, com o lote 23 de propriedade de Hotel Senador Ltda, e a segunda linha de 22,00 metros, com os lotes 3 e 19 de propriedade de Nolar Miaggioni e outra e Centro Profissional Antares, respectivamente; ao Leste, por duas linhas, sendo a primeira de 34,00 metros, com a rua Coronel Flores e a segunda linha de 10,00 metros, com o lote 23, de Hotel Senador

Ltda; e, ao Oeste, por 44,00 metros, com o lote 20, de propriedade de Condôminos do Edifício Hilário Corso. Tudo conforme matrícula nº 77.456 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul. Avaliação R\$26.000,00. Lance mínimo R\$13.500,00.

**13) BOX nº 833**, localizado no nono pavimento ou oitavo andar do prédio de alvenaria denominado **CENTRO COMERCIAL ALFREDO CABERLON**, sito à **RUA CORONEL FLORES**, nº **363**, esquina com a rua Pinheiro Machado, nesta cidade, com as seguintes áreas: privativa de **12,00 METROS QUADRADOS**, uso comum de 13,848600 metros quadrados, total real de 25,848600 metros quadrados, equivalente de construção de 12,924300 metros quadrados, ideal de terreno de 2,713563 metros quadrados e fração ideal de 0,001581, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio que é constituído pelo lote nº 02, da quadra nº 1.731, com testada para a rua Pinheiro Machado e rua Coronel Flores, formando esquina com as referidas vias, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais avenida Júlio de Castilhos e rua Feijó Júnior, no bairro São Pelegrino, com a área total de 1.716,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 44,00 metros, com a rua Pinheiro Machado, lado par; ao Sul, por duas linhas, sendo a primeira de 22,00 metros, com o lote 23 de propriedade de Hotel Senador Ltda, e a segunda linha de 22,00 metros, com os lotes 3 e 19 de propriedade de Nolar Miaggioni e outra e Centro Profissional Antares, respectivamente; ao Leste, por duas linhas, sendo a primeira de 34,00 metros, com a rua Coronel Flores e a segunda linha de 10,00 metros, com o lote 23, de Hotel Senador Ltda; e, ao Oeste, por 44,00 metros, com o lote 20, de propriedade de Condôminos do Edifício Hilário Corso. Tudo conforme matrícula nº 77.457 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul. Avaliação R\$26.000,00. Lance mínimo R\$13.500,00.

**14)** Um terreno urbano, situado nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 15, da quadra nº 5050 (originário da aglutinação dos antigos lotes nºs 12, 13 e 14 da mesma quadra), do loteamento denominado **RESIDENCIAL PARQUE DO SOL**, com testada para a rua Deonillo Zanella, lado ímpar, formando esquina com a rua Almir Rojas, lado par, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias mais a rua Celso Silva Schaidhauer e limite com a quadra nº 2753 (anteriormente quarteirão formado com as citadas vias mais a rua sem denominação oficial codificada como 32-25-05, limite da quadra nº 2753 e limite com área urbana não cadastrada), no bairro Santa Catarina, tendo o terreno a área superficial de **1.206,00 METROS QUADRADOS**, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 36,00 metros, com o limite da quadra nº 2753 (anteriormente área urbana não cadastrada); ao Sul, por 36,00 metros, com a rua Deonillo Zanella; ao Leste, por 33,50 metros, com o lote nº 11; e, ao Oeste, por 33,50 metros, com a rua Almir Rojas. Construção: sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construído um **PRÉDIO COMERCIAL** em alvenaria, com dois pavimentos, com área total construída de **1.442,33 METROS QUADRADOS**, sito a **RUA DEONILLO ZANELLA**, sob nº predial **341** esquina com a rua Almir Rojas. Ônus: a) premonitória sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 5000743-20.2022.8.21.0057, movida por Cooperativa de Produção de Leite Pingo de Leite de Lagoa Vermelha Ltda, tramitando na 1ª Vara Judicial de Lagoa Vermelha; b) indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 0020149-63.2022.5.04.0663, tramitando na Vara do Trabalho de Marau; c) arrolamento de bens e direitos, vinculados aos créditos fiscais constantes no processo PROA nº 22/1404-0006962-3, devendo sua alienação, transferência ou oneração ser comunicada à Delegacia da Receita Estadual no prazo de 05 (cinco) dias contados; d) indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 0020059-58.2022.5.04.0662, tramitando na Vara do Trabalho de Marau; e) indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 0020035-30.2022.5.04.0662, tramitando na Vara do Trabalho de Marau; f) indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 0020019-76.2022.5.04.0662, tramitando na Vara do Trabalho de Marau; g) indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 0020051-81.2022.5.04.0662, tramitando na Vara do Trabalho de Marau; h) indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 5010728-16.2022.4.04.7107, tramitando na 1ª Vara Federal de Erechim; i) Indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 0020501-18.2022.5.04.0664, tramitando na Vara do Trabalho de Marau; j) indisponibilidade sobre os direitos e ações do imóvel, nos autos da ação 0020254-37.2022.5.04.0664, tramitando na Vara do Trabalho de Marau; k) penhora sobre os direitos e ações, nos autos da ação 5010728-16.2022.4.04.7107, movida pela Caixa Econômica Federal – CEF, tramitando na 1ª Vara Federal de Erechim. Tudo conforme matrícula nº 152.065 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul.

**Obs.: imóvel locado, cabendo ao arrematante os procedimentos e custos necessários à desocupação.**

Avaliação R\$4.030.000,00. Lance mínimo R\$3.500.000,00.

**15)** Terreno urbano, sem benfeitorias, nesta cidade, distando 6,20 metros da esquina da avenida Osvaldo Aranha, com a área de **528,00 METROS QUADRADOS** e as seguintes confrontações: frente ao Sul, em 12,00 metros com a rua Selbach; Oeste, em 44,00 metros com quinhão dos condôminos Carmo Clodoaldo Henzel; Norte, em 12,00 metros com terrenos de José Ernesto Mentz e a Leste, em 12,00 metros com quinhão de Iria Ilba Piccoli e numa extensão de 32,00 metros com quinhão de Arminio Anibaldo Henzel. Tudo conforme matrícula nº 16.999 do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí. Conforme laudo de

avaliação terreno com benfeitoria de aproximadamente 100,00 metros quadrados, não averbada, localizada na **RUA SELBACH, nº 423**, centro, São Sebastião do Cai.

**Obs.: imóvel ocupado, cabendo ao arrematante os procedimentos e custos necessários à desocupação.**

Avaliação R\$130.000,00. Lance mínimo R\$100.000,00.

**16)** A fração ideal de 0,010152, correspondente a 62,519 metros quadrados, de uma área de terras, situada nesta cidade, no bairro São Miguel, quarteirão formado pelas avenidas Tomaz Edson, Dom João Becker, ruas sem denominação e São Domingos, com a área superficial de 6.158,35 metros quadrados, medindo 47,55 metros de frente, ao Sul; no alinhamento da avenida Dom João Becker, lado ímpar, 45,58 metros na face oposta, ao Norte, a entestar com imóvel de Irma Emília Daudt Prieto e outros; 133,37 metros da frente aos fundos, por um lado, a Leste, na divisa com imóvel de Irma Emília Daudt Prieto e outros; 146,54 metros pelo outro lado, a Oeste, na divisa com imóvel de Irma Emília Daudt Prieto e outros, distando esta face 31,24 metros da esquina com a avenida Tomaz Edson. **APARTAMENTO nº 41 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARUBA**, que está localizado no bloco B, terceiro andar ou quarto pavimento, sendo a unidade de frente e a direita, de quem entra no bloco, com área real total de 58,50940512 metros quadrados, sendo **53,58 METROS QUADRADOS** de área real privativa e 4,92940512 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,010152 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Constituído de sala com sacada e churrasqueira, cozinha/serviço, banho, dois dormitórios. Tudo conforme matrícula nº 81.646 do Registro de Imóveis de São Leopoldo.

- A fração ideal de 0,001184, correspondente a 7,291 metros quadrados, de uma área de terras, situada nesta cidade, no bairro São Miguel, quarteirão formado pelas avenidas Tomaz Edson, Dom João Becker, ruas sem denominação e São Domingos, com a área superficial de 6.158,35 metros quadrados, medindo 47,55 metros de frente, ao Sul; no alinhamento da avenida Dom João Becker, lado ímpar, 45,58 metros na face oposta, ao Norte, a entestar com imóvel de Irma Emília Daudt Prieto e outros; 133,37 metros da frente aos fundos, por um lado, a Leste, na divisa com imóvel de Irma Emília Daudt Prieto e outros; 146,54 metros pelo outro lado, a Oeste, na divisa com imóvel de Irma Emília Daudt Prieto e outros, distando esta face 31,24 metros da esquina com a avenida Tomaz Edson. **BOX nº 39 do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARUBA**, que está localizado no térreo, sendo a trigésima nona unidade da frente para os fundos e a direita, de quem entra no condomínio, com área real total de 13,07490304 metros quadrados, sendo **12,50 METROS QUADRADOS** de área real privativa e 0,57490304 metros quadrados de área real de uso comum, correspondendo-lhe a uma fração ideal de 0,001184 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Constituído de vaga de estacionamento coberta. Tudo conforme matrícula nº 81.647 do Registro de Imóveis de São Leopoldo.

Imóveis estão localizados na **AVENIDA DOM JOÃO BECKER, nº 1601**, bairro São Miguel, São Leopoldo.

Avaliação R\$150.000,00. Lance mínimo R\$115.000,00.

**17)** Um terreno rural, constituído por parte dos lotes rurais números 15, 16 e 17, do **TRAVESSÃO MARQUÊS DO HERVAL**, 2º distrito deste município de Flores da Cunha – RS, com a área de **25.530,00 METROS QUADRADOS** de terras, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 288,00 metros com o imóvel que será exclusivo de Danilo Tonet e sua mulher; ao Sul, por 261,00 metros com o imóvel que será exclusivo de Ivo Remi Tonet e sua mulher; ao Leste, por 93,00 metros com propriedade de Itacir Cavagnolli e outros e com Ernesto Guarese e, ao Oeste, sem medida determinada, parte com a estrada Municipal e parte com uma estrada particular. Ônus: Que todas as confrontações com o rio e as estradas serão consideradas até o eixo das mesmas. Que as estradas e águas existentes nos imóveis ora individuados, servirão a todos os contratantes que delas tiverem necessidade. Tudo conforme matrícula 4.943 do Registro de Imóveis de Flores da Cunha.

Conforme laudo de avaliação: partindo da Capela Nossa Senhora da Saúde seguir sentido a Otávio Rocha, município de Flores da Cunha por aproximadamente 15,0 km, até a entrada para a Capela São Francisco, dobrando a direita ao lado da Empresa Brasileira de Bebidas, seguindo por cerca de 400,00 metros. A área está localizada ao lado de duas pipas de inox da Vinícola Casa Rodrigues. Coordenadas: Latitude: - 29° 2'53.45"S Longitude: - 51°14'18.65"O. Esta propriedade está totalmente coberta com vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração, área de APP e inúmeras araucárias.

Avaliação R\$461.550,00. Lance mínimo R\$354.219,20.

**18)** O **APARTAMENTO nº 201**, do **EDIFÍCIO MÁLAGA**, situado nesta cidade, no bairro Centro, à **RUA SÃO PAULO**, sob nº **665**, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, ocupando o andar, digo, ocupando todo o andar ou pavimento respectivo, composto de hall social, vestibulo, lavabo, estar e jantar, terraço, circulação, quatro dormitórios, vestir, dois banheiros, hall de serviço, lavanderia, banheiro de serviço, dormitório de serviço e copa/ cozinha; com a área privativa de real de **168,5800 METROS QUADRADOS**, área real comum de divisão proporcional de 65,9134 metros quadrados, perfazendo a área global real de 234,4934 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal equivalente a 0,085770 no terreno e nas coisas de uso comum do edifício. O terreno integrante do condomínio, esta localizado na quadra nº 7-A da planta geral, compreendia entre as ruas São Paulo, João Neves da Fontoura, José Bonifácio e Osvaldo Aranha, com a área de 699,38 metros quadrados, medindo 25,34 metros de frente a

Leste, à rua São Paulo, lado ímpar e igual metragem nos fundos, a Oeste, a entestar com imóvel que é ou foi de Indústria de Calçados Vitória S.A., por 27,60 metros de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados; dividindo-se por um lado, ao Norte, com propriedade de Irmãos Kaspary Ltda, e pelo outro lado, ao Sul, com dito que foi da firma Florêncio Ávila da Luz & Cia Ltda, alienado e com propriedade de José Manoel da Costa, distando esta face 37,05 metros da esquina da rua João Neves da Fontoura, lado ímpar. Tudo conforme matrícula 32.758 do Registro de Imóveis de São Leopoldo.

Avaliação R\$660.000,00. Lance mínimo R\$443.296,46.

**19) Um TERRENO** situado no **BAIRRO DIEHL**, no quarteirão definido formado pelas ruas Engenheiro Jorge Schury, Oscar Sauter, Jaguaribe e Tamoio, medindo 42,50 metros de frente ao Noroeste para a **RUA ENGENHEIRO JORGE SCHURY**, lado ímpar, do ponto extremo Nordeste desta frente, a linha divisória segue por 26,00 metros em direção Leste, onde faz frente para a **RUA TAMOIO**, lado ímpar, formando esquina, daí segue por 28,50 metros em direção Sul, confrontando nesta face com imóvel de Ervino Caetano Muller, desse ponto, segue por 20,50 metros em direção Oeste, daí segue por 9,50 metros em direção Sul, e por 27,00 metros em direção Oeste, confrontando nessas três faces com imóvel de Aloysio Alcides Friedrich. Tudo conforme matrícula nº 126.820 do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo.

Avaliação R\$480.000,00. Lance mínimo R\$344.000,00.

**20) LOTE 01** – Um lote urbano, com benfeitorias, com área superficial de **492,75 METROS QUADRADOS**, situado na cidade de Vale Real/RS, sem quarteirão formado e com as seguintes medidas e confrontações: partindo da interseção formada pela rua Emílio Britz e rua Emancipação, dista 206,64 metros e encontra o vértice A1 da poligonal; inflecte para Norte com um ângulo de 89°42'04" e mede 21,00 metros, confrontando-se a Leste com a rua Emílio Britz; inflecte para Oeste com um ângulo de 90°17'56" e mede 23,41 metros, confrontando-se ao Norte com terras de Fernando Boetcher; inflecte para Sul com ângulo de 90°00'00" e mede 21,00 metros, confrontando-se a Oeste com terras de Evaldo Andres; inflecte para Leste com um ângulo de 90°00'00" e mede 23,52 metros, confrontando-se ao Sul com o lote 2 do Espólio de Lisete Hensel; fechando ai a poligonal no vértice A1. As benfeitorias são constituídas de uma **EDIFICAÇÃO** de alvenaria, para fins **COMERCIAIS**, com **194,70 METROS QUADRADOS** e um **GALPÃO INDUSTRIAL**, medindo **196,35 METROS QUADRADOS**, situado na **RUA EMÍLIO BRITZ**, nº **600**, centro, na cidade de Vale Real-RS. Tudo conforme matrícula nº 15.572 do Registro de Imóveis de Feliz.

**Obs.: imóvel está locado pelo valor R\$3.000,00 mensais, iniciado em 04/2024, sendo rescindo por ocasião da venda caso assim opte o adquirente.**

Avaliação R\$590.000,00. Lance mínimo R\$513.812,30.

**21) ÁREA 2**, cadastrada na Prefeitura como lote 227, quadra 176, com a superfície de **5.704,80 METROS QUADRADOS**, de forma irregular, localizada na Rua 7 de Setembro, bairro Canabarro, nesta cidade de Teutônia-RS, lado par, distante 30,00 metros da esquina com a Rua Tiradentes, confrontando-se, pela frente, ao Leste, onde mede 34,80 metros com a Rua 7 de Setembro; seguindo no sentido anti-horário, encontra ângulo de 90º; segue em direção Oeste, onde mede 26,00 metros, com a Área 1 (192), até encontrar ângulo de 90º, segue em direção Sul, onde mede 0,80 metros, com terras de R. Affonso Agustin S.A., até encontrar ângulo de 270º, segue em direção Oeste, onde mede 30,00 metros, com terras de R. Affonso Augustin S.A., até encontrar ângulo de 270º; segue em direção Norte, onde mede 20,00 metros, com terras de R. Affonso Augustin S.A., até encontrar ângulo de 90º; segue em direção Oeste, onde mede 70,00 metros, com terras de Edgar Schaeffer, até encontrar ângulo de 90º; segue em direção Sul, onde mede 54,0 metros, com a Rua Guilherme S. Sobrinho, até encontrar ângulo de 90º; segue em direção Leste, onde mede 126,00 metros, com terra de Ari Von Muhlen, Deoclides B. da Costa, Rubi Jacobs, Romildo J. Cardoso, Hedo Olhweiler, Valdomiro Nardi, Valdori Caetano, Erno Pott e Antonio T. Rodrigues da Rosa, até encontrar ângulo de 90º, com o qual fecha o perímetro. Benfeitorias: Um prédio de alvenaria e concreto (supermercado), com a área de 3.402,66 metros quadrados. Tudo conforme matrícula 3.448 do Registro de Imóveis de Teutônia.

Obs: a) imóvel locado; b) conforme laudo de avaliação imóvel localizado na **RUA GUILHERME S. SOBRINHO**, bairro Canabarro, Teutônia.

Avaliação R\$10.082.000,00. Lance mínimo R\$10.082.000,00.

**22) O APARTAMENTO nº 204 do EDIFÍCIO COLISEU**, situado nesta cidade, que tomou nº **973** da **RUA SANTO ANTÔNIO**, esquina com a rua Presidente Roosevelt, situado no primeiro andar ou segundo pavimento, com entrada pela rua Santo Antônio, segundo acesso do lado esquerdo do prédio, de frente para o referido acesso, com área real total de 54,79 metros quadrados, sendo área real privativa de **47,42 METROS QUADRADOS** e área real de uso comum de 7,37 metros quadrados, com fração ideal de terreno de 22,40 metros quadrados, correspondendo no terreno e nas coisas de uso comum a uma fração decimal de 0,01711, constituído das seguintes peças: uma sala de estar, um dormitório, cozinha, banheiro social e área de serviço. O terreno sobre o qual o Edifício Coliseu está construído localiza-se na quadra 109 da planta geral da cidade, medindo 33,00 metros de frente, ao Norte, à rua Presidente Roosevelt, antiga Santana, lado par e igual metragem nos fundos, ao Sul, a entestar com imóvel de Alcino Moraes Bandeira, por 39,67 metros de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, a Oeste com propriedade de Marlene Claudete da Silva Souza, e, pelo outro lado, a Leste com alinhamento

da rua Santo Antônio, antes também Praça Quinze de Novembro, lado ímpar, com a qual faz esquina. Tudo conforme matrícula nº 11.136 do Registro de Imóveis de São Leopoldo.

Avaliação R\$180.000,00. Lance mínimo R\$180.000,00.

**23)** Um imóvel, na **LINHA NOVA PALMIRA**, no distrito de **GALÓPOLIS**, Município de Caxias do Sul, antes pertencentes ao município de Caí, zona rural, com a área global aproximada de **142.500,00 METROS QUADRADOS**, confrontando num bloco único, ao Norte, com terras de João e Reinaldo Visioli, e que foram de Guerino Visioli e Pedro Michelli, ao Sul, com terras de João e Reinaldo Visioli e que foram de Francisco Barcarollo e Jacob Schneider, ao Leste, com o rio Caí, ao Oeste, com a Estrada Estadual e com o Travessão Forqueta. Tudo conforme matrícula nº 5.073 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul.

Conforme laudo de avaliação: a) as benfeitorias (não averbadas) presentes na terra são galpões Industriais, com aproximadamente 5.000 metros quadrados e casas em alvenaria para moradia de funcionários; b) área do terreno: 11,5 Hec (considerado – Reduções de 0,5 Hectares – terra não mais do atual dono e não retirada da matrícula e 2,25 Hectares – dedução de área de APP); c) área 60% plana, sendo 40% de mata nativa com aclave moderado; d) atualmente o local está sendo utilizado pela empresa Cerâmica BradeFi Ltda.

**Obs.: a) imóvel ocupado, cabendo ao arrematante os procedimentos e custos necessários à desocupação; b) da área acima, 5.000,00 metros quadrados foram vendidos para terceiros, cabendo ao adquirente a regularização na matrícula.**

Avaliação R\$1.250.000,00. Lance mínimo R\$1.250.000,00.

**24) - O APARTAMENTO nº 301, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL MICHELÂNGELO**, situado nesta cidade, na **RUA SÃO JOAQUIM, nº 250**, localizado no 3º pavimento ou 2º andar, o primeiro a contar no sentido anti-horário de quem acessa o pavimento pela escadaria, de frente Norte, composto de hall, lavabo, estar/jantar com sacada, cozinha, área de serviço, dormitório de serviço, banho de serviço, um dormitório, um dormitório com sacada, um banho, uma suíte com sacada, com a área privativa de **171,3738 METROS QUADRADOS**, área de uso comum de 36,5244 metros quadrados e área real total de 207,8982 metros quadrados, tocando-lhe no terreno e nas coisas de uso comum do edifício uma fração decimal de 0,04092. O terreno integrante do condomínio situa-se nesta cidade, no centro, localizado na quadra 05 da planta geral da cidade, formada pelas ruas São Joaquim, José Bonifácio, Brasil e pela avenida Dom João Becker, medindo 30,40 metros de frente, a Oeste, à rua São Joaquim, lado par da numeração dos prédios, e igual largura nos fundos, a Leste, a entestar com imóveis que são ou foram de Carlos Pedro Feldmann; por 26,50 metros de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se, por um lado, ao Sul, com imóvel de Rubens Lucca da Luz e, pelo outro lado, ao Norte, com dito que é ou foi de João Gerling, distando esta última face 22,50 metros da esquina da avenida Dom João Becker, lado par da numeração. Tudo conforme matrícula nº 44.513 do Registro de Imóveis de São Leopoldo.

- O **BOX de ESTACIONAMENTO nº 18, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL MICHELÂNGELO**, situado nesta cidade, na **RUA SÃO JOAQUIM, nº 250**, localizado no subsolo, o décimo quarto a contar no sentido anti-horário de quem acessa o pavimento pelo portão de acesso, de frente Leste, composto de um espaço – estacionamento, com a área privativa de **12,6250 METROS QUADRADOS**, área de uso comum de 16,7370 metros quadrados e área total de 29,3620 metros quadrados, tocando-lhe no terreno e nas coisas de uso comum do edifício, uma fração decimal de 0,00576. O terreno integrante do condomínio situa-se nesta cidade, no centro, localizado na quadra 05 da planta geral da cidade, formada pelas ruas São Joaquim, José Bonifácio, Brasil e pela avenida Dom João Becker, medindo 30,40 metros de frente, a Oeste, à rua São Joaquim, lado par da numeração dos prédios, e igual largura nos fundos, a Leste, a entestar com imóveis que são ou foram de Carlos Pedro Feldmann; por 26,50 metros de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se, por um lado, ao Sul, com imóvel de Rubens Lucca da Luz e, pelo outro lado, ao Norte, com dito que é ou foi de João Gerling, distando esta última face 22,50 metros da esquina da avenida Dom João Becker, lado par da numeração. Tudo conforme matrícula nº 44.497 do Registro de Imóveis de São Leopoldo.

**Obs.: imóvel ocupado, cabendo ao arrematante os procedimentos e custos necessários à desocupação.**

Avaliação R\$743.000,00. Lance mínimo R\$400.700,00.

**25) SOBRADO nº 01** do condomínio em plano horizontal de residências unifamiliares geminadas e assobradadas denominado **RESIDENCIAL PORTO VENERE**, situado na **RUA DEOLINDO VARISCO, nº 544**, no bairro Belvedere, nesta cidade de Farroupilha – RS, localizado no térreo, segundo pavimento e terceiro pavimento, de frente de quem olha o condomínio da rua Deolindo Varisco, sendo o primeiro da direita para esquerda, entre a parede Leste do condomínio e o sobrado nº 02, com a área privativa e total de **156,02 METROS QUADRADOS**, não possuindo área de uso comum, com participação no terreno correspondente à fração ideal de 129,47 metros quadrados ou 25,74%. Correspondendo a esta casa uma área de uso privativo do terreno de 129,47 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: ao Sul, na extensão de 6,95 metros, com a rua Deolindo Varisco; ao Norte, na extensão de 6,95 metros, com o lote nº 10; ao Leste, na extensão de 18,63 metros, com a rua Cristiano Antonio Frederico Fetter; e, ao Oeste, na extensão de 18,63 metros, com a área de uso privativo de terreno do sobrado nº 02, com

numeração predial 550. A unidade autônoma está localizada dentro de uma área maior de 503,00 metros quadrados, correspondente ao lote nº 2, com numeração administrativa 02, da quadra nº 675, esquina com a rua Cristiano Antonio Frederico Fetter, no quarteirão formado pelas ruas Deolindo Varisco, Cristiano Antonio Frederico Fetter, Abramo Feltrin e Pedro Marcheto, no Loteamento Milano, confrontando o terreno: ao Norte, na extensão de 27,00 metros, com o lote com numeração administrativa 10, de propriedade de Arno Tusset; ao Sul, na extensão de 27,00 metros, com a rua Deolindo Varisco; ao Leste, na extensão de 18,63 metros, com a rua Cristiano Antonio Frederico Fetter; e, ao Oeste, na extensão de 18,63 metros, com o lote nº 1, com numeração administrativa 01, de propriedade do Município de Farroupilha. Tudo conforme matrícula nº 45.518 do Registro de Imóveis de Farroupilha.

Avaliação R\$500.000,00. Lance mínimo R\$500.000,00.

O leiloeiro encontra-se autorizado a proceder a venda por valor não inferior aos lances mínimos supra informados. A apresentação de propostas on-line nos cinco minutos que antecedem o horário de encerramento do pregão prorrogará o horário por cinco minutos a contar de sua apresentação e até que fluído igual prazo sem a apresentação de novos lances. Veja em [www.leiloeiro.llel.br](http://www.leiloeiro.llel.br) o menu "Informações, regras e dicas". Somente serão aceitos lances através de nosso site. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, cabendo ao arrematante seu minucioso exame, não sendo aceitas reclamações posteriores. A comissão do leiloeiro (5% do valor do lance) será suportada pelo arrematante. Encerrado o pregão e aceito o lance sem condições nem ressalvas, o proponente será informado para que proceda ao pagamento do valor, acrescido da comissão do leiloeiro, em 24 horas mediante depósito em conta corrente que lhe será informada. O não pagamento no prazo importará em multa no valor de 20% do lance apresentado acrescido da comissão, na forma da lei, sem prejuízo das demais sanções previstas. O arrematante procederá a transferência de titularidade do bem imóvel no prazo máximo de seis meses, a contar da data em que disponibilizados os documentos de responsabilidade da comitente vendedora e necessários à transferência, salvo justificado motivo informado expressamente e comprovado, sob pena de multa mensal de 0,5% calculados sobre o valor da arrematação, em favor da comitente vendedora, sem prejuízo da expedição de comunicação aos órgãos federais, estaduais e municipais responsáveis pela arrecadação de tributos informando acerca da inércia injustificada do arrematante em transferir o bem. Maiores informações pelo fone (54) 3223.2222, em <http://www.leiloeiro.llel.br> ou na Avenida Independência, nº 2393, sala 203, Caxias do Sul.

Caxias do Sul, 16 de abril de 2025.

*André Soares Menegat*  
*Leiloeiro Oficial*

Edital nº:8475