



EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO

Dias: 28/08/2025 e 09/09/2025, às 14:55

Local: on-line em www.leiloeiro.lel.br

Processo: 5036825-31.2021.8.21.0010

Exequentes: Eloise Maria Souza de Paula e Marco Túlio Zanettini

Executados: JM Urbanizadora Ltda e Ambitererra Serviços de Urbanização Ltda

5ª Vara Cível de Caxias do Sul

André Soares Menegat, Leiloeiro Oficial designado pelo Exmo. Sr. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível de Caxias do Sul, Dr. Silvio Viezzer, nos autos do processo 5036825-31.2021.8.21.0010, movido por Eloise Maria Souza de Paula e Marco Túlio Zanettini (pp. Dra. Andréa Varaschin Webber) contra JM Urbanizadora Ltda e Ambitererra Serviços de Urbanização Ltda, faz saber que procederá a venda em públicos leilões, pela maior oferta, desde que não inferior a 50% da avaliação, nas datas, on-line, com encerramento previsto para hora supra dos bens abaixo descritos:

1) 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 a área de **194.325,10 METROS QUADRADOS**, ou seja, 19,432510 hectares, com as seguintes medidas e confrontações: ao Nordeste, por 03 linhas, a primeira de 221,79 metros, a segunda de 136,35 metros, e a terceira linha de 270,10 metros, com imóvel remanescente, de propriedade dos outorgantes vendedores, Ivo Pedro Nora e sua mulher; ao Sul, por 03 linhas, a primeira de 306,75 metros, com imóvel de propriedade de Antônio Dal Zotto, a segunda de 69,97 metros, com imóvel descrito sob item "2", desta cláusula, e a terceira linha, de 568,25 metros, com imóveis de propriedade de Luiz Dal Zotto e de Próspero Dal Zotto; ao Leste, por duas linhas, a primeira de 228,56 metros, com imóvel a seguir descrito sob item "2", e a segunda linha, de 1,00 metros, com propriedade de Luiz Dal Zotto e Próspero Dal Zotto; ao Noroeste, por 3 linhas, a primeira de 173,68 metros, a segunda de 409,87 metros, e a terceira de 164,50 metros, com o imóvel remanescente, de propriedade de Ivo Pedro Nora e sua mulher. Ônus: a) sobre o imóvel desta matrícula está gravada uma servidão de passagem perpétua de eletroduto, em favor da CEEE, sobre a área de 13.676,00 metros quadrados, juntamente com a matrícula n° 27.630-L°02-RG, servidão está registrada sob n° I/32.770-L°02-RG, desta 2ª Zona; b) existência de ação nos autos n° 010/1.17.0022113-2, movida por Fernanda de Oliveira Pereira, tramitando na 1ª Vara Cível de Caxias do Sul; b) protesto nos autos da ação n° 010/1.17.0018631-0, movida por Cristiano Ceron, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; c) penhora nos autos da ação n° 010/1.17.0018631-0, movida por Cristiano Ceron, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; d) existência de ação nos autos n° 5003554-65.2020.8.21.0010, movida por Vagner Dejan Dolenkei e Fátima de Lima Dolenkei, tramitando na 4ª Vara Cível de Caxias do Sul; e) acautelatória nos autos da ação n° 010/1.13.0028227-4, movida por Reginaldo Cortez, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul; f) existência de ação nos autos n° 5013159-35.2020.8.21.0010, movida por Sérgio Moacir Vieira Sarmento, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; g) penhora nos autos da ação n° 5001320-13.2020.8.21.0010, movida por Rosa Nava Casara, tramitando na 1ª Vara Cível de Caxias do Sul; h) penhora nos autos da ação n° 5025276-58.2020.8.21.0010, movida por Fernanda de Oliveira Pereira, tramitando na 1ª Vara Cível de Caxias do Sul; i) existência de ação nos autos n° 5040511-31.2021.8.21.0010, movida por Luiz Carlos Gechelin, tramitando na 1ª Vara Cível de Caxias do Sul; j) penhora nos autos da ação n° 5014281-49.2021.8.21.0010, movida por Sérgio Moacir Vieira Sarmento, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; k) existência de ação nos autos n° 5023299-60.2022.8.21.0010, movida por Gabriela Alano Martini Bergamin e Marcelo Bergamin,



tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; l) penhora nos autos da ação nº 5036825-31.2021.8.21.0010, movida por Eloise Maria Souza de Paula e Marco Tulio Zanettini, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; m) existência de ação nos autos nº 5047375-51.2022.8.21.0010, movida por Márcio Isotton e Michele Calgaro, tramitando na 3ª Vara Cível de Caxias do Sul; n) existência de ação nos autos nº 5051763-94.2022.8.21.0010, movida por Julia Kuhn Pasqual, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; o) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5044166-74.2022.8.21.0010, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul; p) acautelatória nos autos da ação nº 5032815-70.2023.8.21.0010, movida por Fernanda Alves Cavalheiro, tramitando na 3ª Vara Cível de Caxias do Sul; q) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5002264.20.2017.8.21.0010, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; r) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5001889-58.2013.8.21.0010, tramitando na 3ª Vara Cível de Caxias do Sul; s) penhora nos autos da ação nº 5037860-21.2024.8.21.0010, movida por Ademir Pedro Guerra e Normas Medicina e Segurança do Trabalho Ltda, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul; t) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5002031-62.2013.8.21.0010, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul. Tudo conforme matrícula nº 42.820 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$1.350.000,00.

2) Uma fração ideal de **TERRAS RURAIS**, sem benfeitorias, com a área de **20.000,00 METROS QUADRADOS**, contida dentro de um todo maior, de 37,4ha., situada neste distrito de **ANA RECH**, município de Caxias 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. Ônus: a) instituída a servidão com direito de passagem desde a Estrada de Santa Bárbara, até o respectivo terreno, que servirá de passagem tanto para o outorgante vendedor, como para o outorgado comprador; b) protesto nos autos da ação nº 010/1.17.0018631-0, movida por Cristiano Ceron, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; c) penhora nos autos da ação nº 010/1.17.0018631-0, movida por Cristiano Ceron, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; d) acautelatória nos autos da ação nº 010/1.13.0028227-4, movida por Reginaldo Cortez, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul; e) penhora nos autos da ação nº 5036825-31.2021.8.21.0010, movida por Eloise Maria Souza de Paula e Marco Tulio Zanettini, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; f) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5044166-74.2022.8.21.0010, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul; g) acautelatória nos autos da ação nº 5032815-70.2023.8.21.0010, movida por Fernanda Alves Cavalheiro, tramitando na 3ª Vara Cível de Caxias do Sul; h) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5002264-20.2017.8.21.0010, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul; i) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5001889-58.2013.8.21.0010, tramitando na 3ª Vara Cível de Caxias do Sul; j) penhora nos autos da ação nº 5006932-34.2017.8.21.0010, movida por Celso Juppa, tramitando na 1ª Vara Cível de Caxias do Sul; k) penhora nos autos da ação nº 5032815-70.2023.8.21.0010, movida por Fernanda Alves Cavalheiro, tramitando na 3ª Vara Cível de Caxias do Sul; l) indisponibilidade de bens nos autos da ação nº 5002031-62.2013.8.21.0010, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul. Tudo conforme matrícula nº 30.215 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$200.000,00.

Total das avaliações R\$1.550.000,00 (um milhão e quinhentos e cinquenta mil reais)

Lance mínimo: **1) R\$675.000,00 e 2) R\$100.000,00**

Pelo presente edital ficam cientes os executados, caso negativas as diligências empreendidas à tanto, e os credores com ônus anteriormente averbados. A apresentação de propostas on-line nos cinco minutos que antecedem o horário previsto ao encerramento do pregão, prorrogará o horário por cinco minutos a contar de sua apresentação e até que fluído igual prazo sem novos lances. Veja em www.leiloeiro.llel.br o menu "Informações, regras e dicas". Para apresentação de lances on-line é necessário cadastramento prévio e



remessa da documentação exigida. PARCELAMENTO: **Propostas para pagamento parcelado deverão ser previamente informadas pelo e-mail atendimento@leiloeiro.lél.br, sendo em valor igual ou superior ao da avaliação em primeiro leilão e não inferior a 50% da avaliação em segundo.** O pagamento parcelado observará o mínimo de 25% de entrada e o saldo em no máximo 30 parcelas corrigidas. Propostas para pagamento parcelado serão recebidas: a) para 1º leilão, até dia 25/08/2025, às 17h30min; b) para 2º leilão, até dia 04/09/2025, às 17h30min. Após estas datas todos os lances apresentados são para pagamento à vista. Encerrado o pregão e sendo vencedor o proponente de lance on-line o mesmo procederá 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 suportará a comissão do leiloeiro, que poderá prestar maiores informações pelo fone (54) 3223.2222, em www.leiloeiro.lél.br ou na avenida Independência, 2393, sala 203, Caxias do Sul. Gestor Judiciário: Marlon Gabriel Santos de Sá. Juiz: Dr. Silvio Viezzer.
Caxias do Sul, 18 de junho de 2025.

André Soares Menegat
Leiloeiro Oficial

Dr. Silvio Viezzer
Juiz de Direito

Edital nº:9945