



EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO

Dias: 27/11/2025 e 09/12/2025, às 15:35

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

Processo: 5042465-44.2023.8.21.0010

Exequente: Conjunto Residencial Piazza Dei Fiori

Executado: Adriano Cláudio Rosaneli

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. João Paulo Bernstein, nos autos do processo 5042465-44.2023.8.21.0010, movido por Conjunto Residencial Piazza Dei Fiori (pp. Dr. Ricardo Costamilan) contra Adriano Cláudio Rosaneli, 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 do bem abaixo descrito:

Direitos a ações sobre o imóvel adiante descrito: **APARTAMENTO n° 102, do BLOCO A**, localizado no primeiro pavimento, do **CONJUNTO RESIDENCIAL PIAZZA DEI FIORI**, sito à **RUA ISIDORO CERVELIN**, esquina com a rua João Paranhos da Rocha, n° **1.213**, confrontando dito apartamento ao Sul com a área livre do condomínio, a Oeste com área livre do condomínio, a Norte com o hall da escada e área livre do condomínio, e a Leste com o apartamento 101 do pavimento, medindo cada um **42,60 METROS QUADRADOS** de área privativa real e 3,9907 metros quadrados de área comum de divisão proporcional, totalizando 46,5907 metros quadrados de área total, cabendo-lhes individualmente frações ideais 0,004167 do terreno onde se assenta o conjunto residencial, no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio é constituído pelo lote n° 26, da quadra n° 2.219, com frente para a rua João Paranhos da Rocha, lado ímpar, esquina com o prolongamento da rua Isidoro Cervelin, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais as ruas Carlos Debastiani, das Rosas e Herbert Heinzelmann, com área de 7.613,20 metros quadrados, medindo e confrontando: ao Norte, por 73,00 metros, com o lote n° 02, de Emilio Rufatto; ao Sul, por 74,77 metros, com prolongamento da rua Isidoro Cervelin; ao Sudeste, por 22,81 metros, também com prolongamento da rua Isidoro Cervelin; ao Nordeste, por 82,42 metros, com a rua João Paranhos da Rocha; e, ao Oeste, por 94,00 metros, com os lotes n°s 16, 18, 56, 45, 46 e 47 de Alfredo Palaoro e outros, Dionísio Pretto, Albino David Roy, Ivo Antônio Sartor e Ighes Batassini Mauro, respectivamente.

Ônus: a) conforme Av.2/M.103.685, L° 02, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de compradora e gestora do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, declara que: o empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da Caixa e não se comunicam como patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: - não integram o ativo da Caixa; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Caixa; não compõem a lista de bens e direitos da Caixa para efeito de liquidação Judicial ou Extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da Caixa; não são passivas de execução por quaisquer credores da Caixa mais privilégios que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o empreendimento; b) penhora sobre os direitos e ações, nos autos da ação n° 5042465-44.2023.8.21.0010, movida pelo Conjunto Residencial Piazza Dei Fiori, tramitando na 5ª Vara Cível de Caxias do Sul. Tudo conforme matrícula n° 108.555 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) (Avaliador: Oficial de Justiça Sr. Valmir Luiz Seger)

Lance mínimo: **R\$60.000,00**



Pelo presente edital fica ciente o executado, caso negativas as diligências empreendidas à tanto, e o credor com ônus anteriormente averbado. 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.lsl.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.lsl.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 24/11/2025, às 17h30min; b) para 2º leilão, até dia 04/12/2025, 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.lsl.br ou na avenida Independência, 2393, sala 203, Caxias do Sul. Gestor Judiciário: Marlon Gabriel Santos de Sá. Juiz: Dr. João Paulo Bernstein. Caxias do Sul, 29 de setembro de 2025.

André Soares Menegat
Leiloeiro Oficial

Dr. João Paulo Bernstein
Juiz de Direito

Edital nº:9984