



PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS.

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juiz **SILVIO VIEZZER**, Juiz de direito da 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS, autoriza GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO, Leiloeiro Oficial, a vender em público leilões, em dias, hora e local abaixo citados, o bem descrito referente ao **Processo de N° 5003483-68.2017.8.21.0010/RS** em que **ELISANDREIA GUERRA** move contra **ADRIANA PIEROSAN BRANDAO**.

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 02 de abril de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 09 de abril de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO correspondente a 50% do valor da última avaliação.

NA MODALIDADE ONLINE: Os bens poderão ser visualizados e receber lances com até **05 dias antes do leilão**, no endereço eletrônico <http://www.peterlongoleiloes.com.br>. Os interessados deverão efetuar cadastro prévio no prazo de 72 horas de antecedência do leilão. **OBS:** Havendo lances o leilão será prorrogado automaticamente (pelo sistema), caso contrário o mesmo será encerrado as 14 horas (pelo sistema). Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados no site acima. A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoleiloes.com.br

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

  leiloespeterlongo



BENS – LOTE ÚNICO: (DIREITOS E AÇÕES DOS BENS) – BOX 16 + BOX 17 NO PRÉDIO DE ALVENARIA DENOMINADO RESERVA IPÊ MADUREIRA EM CAXIAS DO SUL. IMÓVEL: BOX n° 16, localizado no subsolo, do prédio em alvenaria denominado

RESERVA IPÊ MADUREIRA, sito à Rua André Stawinski, n° 470, junto à parede leste do pavimento, sendo o quarto no sentido norte/sul, entre os Boxes n°s 15 e 17, com as seguintes áreas: Área privativa de 13,10m²; uso comum de 2,24m²; Total de 15,34m²; Equivalente de 8,20m²; Ideal do terreno de 1,92m²; Fração ideal de 0,003268; Porcentagem ideal de 0,3268%; No terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, situado nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo n° 30, da quadra n° 0274, com testada para a Rua André Stawinski, lado par, distando 44,00m, esquina formada com a Rua Professora Viero, dentro do quarteirão formado por essas vias mais a Rua General Arcy da Rocha Nóbrega e a Rua Smaniotto, com área de 586,50m² (quinhentos e oitenta e seis metros e cinquenta decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte: 25,50 metros, com o lote 20; ao Sul por 25,50 metros, com o lote n° 23; ao Leste, por 23,00 metros, com os lotes 07 e 08; e ao Oeste: 23,00 metros, com a Rua André Stawinski. PROPRIETÁRIA: PILASTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, inscrita no CNPJ 21.848.514/0001-, com sede na Rua Dr. Paulo Roberto de Almeida, n° 15, apto.51-A, Bairro Universitario, nesta cidade. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula n° 170.272, do Livro 2 – Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, adquirida em 2015. Matrícula n° 170.272 (R5) do Livro 2 – Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 15 de janeiro de 2019. PROTOCOLO: 390428. Av.1/190.421 – 15 de janeiro de 2019. Certifico que conforme consta no R.10/M-95.322 e Av.1 Av.3/M-170.272, o imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado com promessa de dação em pagamento em favor de ADRIANA PIEROSAN BRANDÃO, inscrita no CPF 905.173.850-15, e CRISTIANE PIEROSAN BRANDÃO, inscrita no CPF 964.438.980-87. Av.2/190.421 – Em 09 de agosto de 2022. NOTÍCIA DE PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES: A presente averbação é para noticiar a existência de penhora nos termos do Provimento 01/2020 CGJ/RS, em seu artigo 647, comunicando as circunstâncias ao juízo competente para complementação de diligências referente ao termo de Penhora datada de 21/06/2022, e ao Despacho/Decisão datado de 02/06/2022, extraídos dos autos do processo n° 5003483-68.2017.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial, expedidos por ordem do Exmo. Sr. Dr. João Paulo Bernstein, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, onde ELISANDREIA GUERRA move contra ADRIANA PIEROSAN BRANDAO, ficando os documentos arquivados digitalmente neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. PROT. 456761 do L° 1-DV em 08/07/2022. Av.3/190.421 - Em 02 de junho de 2023. INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DA PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO PERTENCENTES A ADRIANA PIEROSAN BRANDAO. Certifico que, de conformidade com a Ordem do Centro Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob o n° 2023071196-IA-840, datada de 23.05.2023, extraída dos autos do processo 00202343320175040531 da Vara do Trabalho de Farroupilha, movido por Maguelien Bernardete Gambato Soares, fica averbada a indisponibilidade sobre os direitos decorrentes da promessa de dação em pagamento do imóvel objeto desta matrícula, em face da Ordem de Indisponibilidade

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoleiloes.com.br

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

📌 📍 leiloespeterlongo

de Bens em nome de ADRIANA PIEROSAN BRANDAO (CPF 070.835.850-15), ficando o documento arquivado nos termos da lei. O referido é verdade e dou fé. PROT. 478190 do L° 1-DV em 24/06/2023. **Av.4/190.421** - Em 15 de dezembro de 2023. PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES DO IMÓVEL PERTENCENTES À ADRIANA PIEROSAN BRANDAO. Conforme Mandado para Penhora, Avaliação, Ciência e Averbação da Penhora, datado de 16.08.2023, expedido por ordem do Exmo. Sr. Dr. Adriano Santos Wilhelms, MM. Juiz do Trabalho, e Auto de Penhora e Avaliação datado de 13.11.2023, ambos extraídos dos autos da Ação Trabalhista nº 0020234-33.2017.5.04.0531 da Vara do Trabalho de Farroupilha/RS, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. RECLAMANTE: ANA CRISTINA LAWNICZAK, brasileira, solteira, comerciante, inscrita no CPF nº 020.859.630-56, portadora da CI RG nº 1101882833, residente e domiciliada na Rua Paim Filho, nº 1205, Bairro Imigrante, na cidade de Farroupilha-RS. RECLAMADAS: COLETIVO OUTLET LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.362.225/0002-46, com sede na RS 122, Km 59, s/nº, sala 131/132, junto ao Shopping 585, Bairro América, na cidade de Farroupilha-RS; ADRIANA PIEROSAN BRANDAO, inscrita no CPF sob nº 905.173.850-15, com endereço profissional na Rua Guerino Zugno, Jockey Clube Multi Eventos, Bairro Samuara, nesta cidade. VALOR DO DÉBITO: R\$18.156,25, em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 190.445 e 190.422, L°2-RG. O referido é verdade e dou fé. PROT. 490397 do L° 1-EK em 20/11/2023. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 190.421 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXIAS DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS).** - **BOX nº 17**, localizado no subsolo, do prédio em alvenaria denominado RESERVA IPÊ MADUREIRA, sito à Rua André Stawinski, nº 470, junto à parede leste do pavimento, sendo o quinto no sentido norte/sul, entre os Boxes nºs 16 e 18, com as seguintes áreas: privativa: 13,10m²; uso comum: 2,24m²; Área total: 15,34m²; Equivalente de: 8,20m²; Ideal do terreno: 1,92m²; Fração ideal de: 0,003268%; no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio está situado nesta cidade, constituído pelo atual lote administrativo nº 30, da quadra nº 0274, com testada para a Rua André Stawinski, lado par, distando 44,00m da esquina com a Rua Professora Viero, dentro do quarteirão formado pelas vias e a Rua General Arcy da Rocha Nóbrega e rua Parqual Smaniotto com área total de 586,50m², com as seguintes medidas e Confrontações: ao **Norte**: 25,50 metros, com o lote nº 20; ao Sul por 25,50 metros, com o lote nº 23; ao leste por 23,00 metros, com os lotes nºs 07 e 08; e, ao Oeste: 23,00 metros, com a Rua André Stawinski. PROPRIETÁRIA: PILASTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME, inscrita no CNPJ sob nº 21.848.514/0001-06, com sede na Rua Dr. Paulo Roberto de Almeida, nº 15, apto. X, Bairro X, Caxias do Sul - RS. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº 170.272, Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, aquisição de 12 de agosto de 2015. Matrícula 170.272 (R5) do Livro 2 - Registro Geral da 1ª Zona de Caxias do Sul, em 15 de janeiro de 2019. **Av.1/190.422** - 15 de janeiro de 2019. Certifico que, conforme consta no R.10/M-95.322 e Av.3/M-170.272, o imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado com promessa de dação em pagamento em favor de: ADRIANA PIEROSAN BRANDAO, inscrita no CPF nº 905.173.850-15. CRISTIANE PIEROSAN BRANDAO, inscrita

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
 CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
 ☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
 ☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
 CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
 ☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
 ☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoleiloes.com.br

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

📌 📍 leiloespeterlongo

no CPF nº 964.438.980-87. **Av.2/190.422** - Em 09 de agosto de 2022. NOTÍCIA DE PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES: A presente averbação é para noticiar a existência de Penhora nos termos do Provimento 01/2020 - CGJ/RS, em seu artigo 647, comunicando as circunstâncias ao juízo competente para complementação de diligências referente ao Termo de Penhora datado de 21/06/2022 e ao Despacho/Decisão datado de 02/06/2022, extraído dos autos do processo nº 5003483-68.2017.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial, expedido por ordem do Exmo. Sr. Dr. João Paulo Bernstein, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, onde Elisandreia Guerra move contra Adriana Pierosan Brandão, ficando os documentos arquivados digitalmente neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. PROT. 456761 do Lº 1-DV em 08/07/2022. **Av.3/190.422** - Em 02 de junho de 2023. INDISPONIBILIDADE SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DA PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO PERTENCENTES A ADRIANA PIEROSAN BRANDÃO. Certifico que, de conformidade com a Ordem do Centro Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, protocolada sob o nº 2023071196-IA-840, datada de 23.05.2023, extraída dos autos do processo 002023433201750405317 da Vara do Trabalho de Farroupilha, movido por Maguelien Bernardete Gambato Soares, fica averbada a indisponibilidade sobre os direitos decorrentes da promessa de dação em pagamento do imóvel objeto desta matrícula, em face da Ordem de Indisponibilidade de Bens em nome de ADRIANA PIEROSAN BRANDAO (CPF 070.835.850-15), ficando o documento arquivado nos termos da lei. PROT. 478190 do Lº 1-DV em 24/06/2023. **Av.4/190.422** - Em 15 de dezembro de 2023. PENHORA SOBRE OS DIREITOS E AÇÕES DO IMÓVEL PERTENCENTES À ADRIANA PIEROSAN BRANDÃO. Conforme Mandado para Penhora, Avaliação, Ciência e Averbação da Penhora, datado de 16.08.2023, expedido por ordem do Exmo. Sr. Dr. Adriano Santos Wilhelms, MM. Juiz do Trabalho, e Auto de Penhora e Avaliação datado de 13.11.2023, ambos extraídos dos autos da Ação Trabalhista nº 0020234-33.2017.5.04.0531 da Vara do Trabalho de Farroupilha/RS, ficando os documentos arquivados nos termos da Lei. RECLAMANTE: ANA CRISTINA LAWNICZAK, brasileira, solteira, comerciante, inscrita no CPF nº 020.859.630-56, portadora da CIRG nº 1101882833, residente e domiciliada na Rua Paim Filho, nº 1205, Bairro Imigrante, na cidade de Farroupilha-RS. RECLAMADAS: COLETIVO OUTLET LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 15.362.225/0002-46, com sede na RS 122, Km 59, s/nº, sala 131/132, junto ao Shopping 585, Bairro América, na cidade de Farroupilha-RS; ADRIANA PIEROSAN BRANDAO, inscrita no CPF sob nº 905.173.850-15, com endereço profissional na Rua Guerino Zugno, Jockey Clube Multi Eventos, Bairro Samuara, nesta cidade. VALOR DO DÉBITO: R\$18.156,25, em conjunto com os imóveis matriculados sob nºs 190.445 e 190.421, Lº2-RG. O referido é verdade e dou fé. PROT. 490397 do Lº 1-EK em 20/11/2023. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 190.422 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXIAS DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO R\$ 20.000,00 (VINTE MIL REAIS). AVALIAÇÃO TOTAL DOS DOIS BOXES: R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS).**

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoleiloes.com.br

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

  [leiloespeterlongo](#)

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 08 de janeiro de 2025.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. O arrematante receberá a propriedade plena do imóvel, sendo o bem entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive débitos de natureza "propter rem", com a consequente aplicação de todas as respectivas baixas, restrições à alienação, posse, domínio, ou quaisquer outros que impeçam que o Arrematante passe a dispor integralmente e livremente também uso e domínio do imóvel objeto deste leilão, fazendo constar na CARTA DE ARREMATACÃO.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, fotos meramente ilustrativas, no portal www.peterlongoleiloes.com.br. (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados.

III - PAGAMENTO DA ARREMATACÃO O pagamento deverá ser imediato e à vista (art.892, CPC/15), por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs (vinte e quatro horas), após o leilão, a ser emitida pelo leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, salvo pedido expresso do credor em sentido contrário; sem exigência de garantia, por ora, pois, havendo eventual necessidade, oportunamente, tal questão será analisada, para aqueles que optarem em efetuar o pagamento na forma parcelada, deverá ser enviado para o e-mail do leiloeiro peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br, até o início do primeiro leilão, a proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; e até o início do segundo leilão, a proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. O proponente também deverá efetuar o seu lance no sistema eletrônico e participar da disputa. apreciadas todas as que levarem em conta as disposições legais conforme (art.895, CPC), e garantia através de hipoteca do próprio bem, (art.895 §1º do CPC¹), bem como, as ressalvas dos §4º e 5º do mesmo artigo) Sendo que sua aceitação ou não estará sujeita a homologação do juízo.

IV – COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será sobre o valor da arrematação mais a despesa administrativa no valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de depósito bancário ou Pix. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão revista no caput. (Art.7º, § 3º, Res. CNJ nº 236/2016).



V – FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

IV - CIENTIFICACÃO: Ficam intimadas as partes e credores hipotecários, fiduciários e pignoratícios do presente edital, caso não localizados. Os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado, em conformidade ao disposto no artigo 887, §2º do Código de Processo Civil, cujas regras e condições gerais de venda dos bens e do Leilão estão disponíveis no Portal www.peterlongoileiloes.com.br. O certame é regido pelas normas contempladas na Resolução do CNJ n.º 236 de 13 de julho de 2016, da Lei n.º 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), Lei n.º 11.101 de 9 de fevereiro de 2005 atualizada posteriormente pela Lei n.º 14.112, de 24 de dezembro de 2020 (Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária) e demais legislações que tratem sobre o presente tema. O juízo reserva-se o direito de alterar, retirar ou incluir, homologar, ou não, algum bem sem que isso importe em qualquer direito aos interessados. Na ausência de licitantes, fica o leiloeiro autorizado a receber propostas para posterior análise do juízo.

LEILOEIRO OFICIAL: GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO, JUCERGS nº180/2003. Maiores informações pelos fones: (54) 3028.5579 - 99191.0723 ou (51) 99118.0269 www.peterlongoileiloes.com.br.

GIANCARLO PETERLONGO L. MENEGOTTO
LEILOEIRO OFICIAL

Rua Sinimbu, 1878, sala 601, Centro
CEP: 95020-002, Caxias do Sul, RS
☎ (54) 3028.5579 ☎ (54) 9 9191.0723
☎ (51) 9 9118.0269

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC
☎ (47) 9 8806.6951

Paraná, PR
☎ (54) 3028.5579 ☎ (47) 9 8806.6951

www.peterlongoileiloes.com.br

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

  [leiloespeterlongo](#)