



## PODER JUDICIÁRIO

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Excelentíssima Senhora Doutora, Juíza **JOAO PAULO BERNSTEIN**, Juíza 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° 5038998-57.2023.8.21.0010/RS** em que o **RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE** move contra **JUSCELINO SILVA DE FARIAS**.

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

**2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento** em 21 de maio 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](http://www.peterlongoleiloes.com.br)

[peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br](mailto:peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br)

  leiloespeterlongo

**BEM: Imóvel matrícula 103.127: (DIREITOS E AÇÕES) – RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE - APTO 552 - BLOCO M. EM CAXIAS DO SUL. - FUTURO**

APARTAMENTO 552 - BLOCO M: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento; com área privativa real de 43,5800m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,8688m², área equivalente de construção de 48,4488m², percentual do terreno de 0,383242%, área total real de 48,4488m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0038342 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento nº83, com área de 12,00m², sendo a quadragésima quarta vaga à direita no segundo acesso à esquerda para os blocos I, J, K, L e M, no empreendimento constituído por prédio residencial em alvenaria, e ser localizado na Estrada do Imigrante, número predial 4100, denominado "RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE", cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº01, da quadra nº6045, neste município, com testada para a Estrada do Imigrante, lado par, Bairro Nossa Senhora das Graças, com a área de 18.380,622m² (dezoito mil, trezentos e oitenta metros e sessenta e dois decímetros quadrados), medindo e confrontando: ao Norte, por 146,49 metros, com área urbana não cadastrada com terras de Teolina Maria Bordin D'Agostini outros; ao Sul, por 141,97 metros, com terras do lote nº02, de Metalplastic Indústria Metalúrgica Ltda; ao Leste, por 139,83 metros, com terras do lote nº02, de Metalplastic Indústria Metalúrgica Ltda; ao Sudoeste, por 73,87 metros, fazendo frente para a Estrada do Imigrante, e, ao Noroeste, por 73,16 metros, também fazendo frente para a Estrada do Imigrante, distando 648,80 metros da esquina com a Rua Floresvaldo José do Canto, localizando-se no quarteirão formado pela Estrada do Imigrante e limite com área urbana não cadastrada. Proprietária: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA., CNPJ nº92.688.860/0001-88, com sede na cidade de Pelotas/RS, neste ato representada por Wolney Cericato, CPF nº047.511.630-15. Título anterior: Matrícula nº81.548 do Livro nº02-RG, em 16/11/2011 desta 2ª Zona. Protocolo nº230045, Lº1-A1, em 04/12/2015. **A.V.1/103.127**, em 07 de dezembro de 2015. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Certifico que conforme Av.4/M.81.548, do Lº2-RG, desta 2ª Zona, o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com Patrimônio de Afetação. Protocolo nº230045, Lº1-A1, em 04/12/2015. **R.2/103.127** em 13 de junho de 2017. Título: Compra e venda. Transmitente: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericato, CPF nº047.511.630-15. Adquirente: JUSCELINO SILVA DE FARIAS, brasileiro, CPF nº007.452.990-08, operador de máquinas, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta cidade. Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia nº8.7877.0118710-0 passado nesta cidade em 15/05/2017, ficando uma via arquivada neste Registro de Imóveis (SFH), nos termos da Lei nº11.977/09 – Programa Minha Casa, Minha Vida. Valor e Forma de Pagamento: R\$119.990,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Recursos próprios: R\$5.000,00, Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$6.700,00, Desconto concedido pelo FGTS: R\$8.127,00, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$100.163,00. Valor Fiscal: R\$120.000,00 em 05/06/2017. Condições: As do contrato. GA/GI nº0660/2017. CND/INSS e FEDERAL

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

nº0845P14D.461C.7355, emitida em 04/05/2017. Continua em pleno vigor as condições do Patrimônio de Afetação constantes na Av.1 desta matrícula. Prot.nº244640, Lº1-AN, em 05/06/2017. **R.3/103.127**, em 13 de junho de 2017. Título: Alienação fiduciária. Devedor: JUSCELINO SILVA DE FARIAS, já qualificado. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Criscie Pagno, CPF nº928.635.660-91. Interveniante construtora e fiadora/ Incorporadora e Entidade Organizadora: RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericato, CPF nº047.511.630-15. Forma do título: Contrato particular citado no R.2 desta matrícula. Valor da dívida: R\$100.163,00 em 15/05/2017. Valor da garantia fiduciária: R\$120.000,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$120.000,00. Prazos total em meses: Construção: 23; Amortização: 360. Taxa anual de juros (%): Nominal: 4.5000, Efetiva: 4.5939. Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/06/2017. Condições: As do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. O devedor não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Prot.nº244640, Lº1-AN, em 05/06/2017. **Av.4/103.127**, em 26 de junho de 2018. - CONCLUSÃO - Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.7, R.8 e R.9/M.81.548, do Lº02-RG), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: APARTAMENTO 552 - BLOCO M: Localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de frente, sendo o 2º apartamento à direita de quem chega no pavimento; com uma área privativa real de 63,5800m², área de uso comum de divisão proporcional real de 4,8688m², área equivalente de construção de 48,4488m², percentual do terreno de 0,3842%, área total real de 48,4488m², e cabendo-lhe, fração ideal de 0,0038420 do terreno e das coisas de uso comum. A este apartamento corresponde o direito de utilização da vaga de estacionamento nº083, com área de 12,00m², sendo a quadragésima quarta vaga à direita no segundo acesso à esquerda para os blocos I, J, K, L e M, em um empreendimento constituído por treze (13) prédios residenciais em alvenaria, com cinco (05) pavimentos cada, localizado na Estrada Municipal do Imigrante, prédios sob nº 4100, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado "RESIDENCIAL ESTRADA DO IMIGRANTE". Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 04/06/2018. Prot. nº253589, Lº1-AP, em 15/06/2018. **Av.5/103.127**, em 26 de junho de 2018. - CANCELAMENTO DA Av.1 - Certifico que a RICARDO RAMOS CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Wolney Cericato, CPF nº 047.511.630-15, autoriza o cancelamento do PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO constante da Av.1 desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade em 07/06/2018. Prot. nº253589, Lº1-AP, em 15/06/2018. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 103.127 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXIAS DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO TOTAL R\$ 130.000,00 (CENTO E TRINTA 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](http://www.peterlongoleiloes.com.br)

[peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br](mailto:peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br)

  leiloespeterlongo

**OBSERVAÇÃO:** Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 05 de abril de 2024.

**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.

**OBSERVAÇÃO 1:** Débito condominial datado de 28 de fevereiro de 2025 no valor de R\$ 10.963,68 (dez mil, novecentos e sessenta e três reais e sessenta e oito centavos) a ser atualizado até a data do pagamento.

**OBSERVAÇÃO 2:** Dívida de IPTU referente aos anos 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 R\$ 3.039,42 (três mil, trinta e nove reais e quarenta e dois centavos).

**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](http://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](mailto: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 CPC<sup>1</sup>), 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 de 5% 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.peterlongoleiloes.com.br](http://www.peterlongoleiloes.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.peterlongoleiloes.com.br](http://www.peterlongoleiloes.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.peterlongoleiloes.com.br](http://www.peterlongoleiloes.com.br)

[peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br](mailto:peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br)

  [leiloespeterlongo](#)