



PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS.

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juíz **CARLOS FREDERICO FINGER**, Juiz de direito da 3ª 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° 5015627-69.2020.8.21.0010/RS** em que o **RESIDENCIAL BELLAGIO** move contra **LUCIANA MARQUES REOLON**.

**1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento** em 20 de agosto de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

**2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento** em 27 de agosto de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO correspondente a 60% do valor da última avaliação, na forma à vista; e pelo valor de avaliação, na forma parcelada com envio de e-mail até o início do primeiro leilão.

**NA MODALIDADE ONLINE:** Os bens poderão ser visualizados, no endereço eletrônico <http://www.peterlongoileioes.com.br>. **A abertura** para lances iniciará 05 dias antes da data aprazada para os leilões, devendo os interessados efetuarem o cadastro prévio no prazo de 24h. de antecedência. Os leilões **encerrarão** às 14h da data marcada. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final do leilão, o horário de fechamento do pregão, será **prorrogado** automaticamente em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances (art. 21, *caput* da resolução 236 do CNJ). **OBS.:** 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

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.peterlongoileioes.com.br](http://www.peterlongoileioes.com.br)

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

  [leioespeterlongo](#)



através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

**BEM – IMÓVEL MATRÍCULA 76.925:** Apto nº 1.101 do Residencial BELLAGIO - Rua Bento Gonçalves, 471 - Nossa Sra. de Lourdes, Caxias do Sul - RS, 95020-410. Imóvel: APARTAMENTO NÚMERO 1.101, localizado no décimo quarto pavimento ou décimo primeiro andar, constituído de uma unidade residencial, localizado à direita do pavimento quando do acesso pelos elevadores, ao Norte, com o apartamento n.º 1.103; e ao Leste, com o apartamento n.º 1.102, com área privativa de 154,5200m<sup>2</sup>, área de uso comum de 41,8734m<sup>2</sup>, área total de 196,3934m<sup>2</sup>, área equivalente de construção de 176,8517m<sup>2</sup>, fração de terreno de 0,01730 e área ideal do terreno de 37,30m<sup>2</sup>, no prédio de alvenaria, com 16 (dezesesseis) pavimentos, sito à rua Bento Gonçalves esquina com a rua Humberto de Campos, número 471, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado "RESIDENCIAL BELLAGIO", cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo número 10, da quadra número 54, com testada para a rua Bento Gonçalves, lado ímpar, distando 53,00 metros da esquina formada pela referida via com a rua Humberto de Campos, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais ruas Vinte de Setembro e Domingos de Almeida, com a área de 2.156,00m<sup>2</sup> (dois mil, cento e cinquenta e seis metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 49,00 metros, com os lotes números 07, 16 e 09, de Viviane Cristina Rech de Sousa, Volnei José Rech e Danilo Gedoz, sendo cada lote, ao sul, por 49,00 metros, com a rua Bento Gonçalves; ao leste, por 44,00 metros, com parte do lote número 12, de Olga Balestro Stedile e outros; e, ao oeste, por 44,00 metros, com o lote número 19, de Reomar Antônio Bonatto. Proprietária: B A S - INCORPORADORA LTDA., com sede e foro jurídico nesta cidade, CNPJ/MF sob n.º 05.570.778/0001-50, neste ato representada por seus sócios proprietários, Carlos Eduardo Albé, CPF sob n.º 405.290.100-20, e Marcos Eberle Bergamaschi, CPF sob n.º 432.568.800-53. Título anterior: Matrícula n.º 62.562, do Livro n.º 02-RG, em 30.08.2006 desta 2.ª Zona. Prot. n.º 180045, Lº1, em 15/02/2011. **R.1/76.925**, em 20 de julho de 2011. Título: Compra e venda. Transmitente: B A S INCORPORADORA LTDA, já qualificada, neste ato representada por Marcos Eberle Bergamaschi, CPF n.º 432.568.800/53 e Carlos Eduardo Albé, CPF n.º 405.290.100/20. Adquirente: LUCIANA MARQUES REOLON, brasileira, CPF n.º 679.736.980-00, médica, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade. Forma do título: Contrato particular de compra e venda, mútuo e alienação fiduciária n.º 155551194123, passado nesta cidade em 20/05/2011, que fica arquivado neste Registro de Imóveis (SFH). Valor e Forma de Pagamento: R\$419.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas: Recursos próprios: R\$160.802,86; e, Financiamento concedido pela CAIXA: R\$258.197,14. Em conj. com a M.76.862. Valor Fiscal: R\$510.000,00 em 03/06/2011. Condições: Às do contrato. GAGJ nº7054/2011. CPCEN/INSS nº177162011-19022030 emitida em 28.04.2011. CPCPEN/SRF nº2653.976E.719E.6274, emitida em 19.04.2011. Prot. nº83561, Lº1, em 06/07/2011. **R.2/76.925**, em 20 de julho de 2011. Título: Alienação fiduciária. Devedora: LUCIANA MARQUES REOLON, já qualificada. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ

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

nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Joassara Vieira Bandeira, CPF nº515.571.420/68. Forma do título: Contrato particular citado no R.1 desta matrícula. Valor da dívida: R\$258.197,14 em 20/05/2011. Em conj. com a M.76.862. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$465.000,00. Em conj. com a M.76.862. Valor da garantia fiduciária: R\$465.000,00. Em conj. com a M.76.862. Prazo de Amortização, em meses: 360. Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal: 10,0262; e Efetiva: 10,5000. Vencimento do primeiro encargo mensal: 20.06.2011. Condições: Às do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. A devedora não poderá dispor do imóvel sem o prévio e expreso consentimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, sob pena de vencimento antecipado da dívida. Prot. nº83561, Lº1 em 06/07/2011. **Av.3/76925**, em 17 de setembro de 2013. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Certifico que se procedeu esta averbação para constar que foi efetuado o registro da Convenção de Condomínio do 'RESIDENCIAL BELLAGIO', no Lº 3RA, fls.01, sob nº13.074, em 17/09/2013 neste Registro de Imóveis. Prot. nº205395, Lº1, em 09/09/2013. **Av.4/76.925**, em 20 de julho de 2021. PENHORA. Averba-se a presente penhora, conforme termo de penhora, extraído dos autos do processo nº 5015627-69.2020.8.21.0010/RS - Execução de Título Extrajudicial, expedido em 10/05/2021 pelo Exmo. Sr. Dr. Carlos Frederico Finger, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, sendo as partes, Exequente: RESIDENCIAL BELLAGIO, CNPJ nº 13.362.612/0001-76, com sede nesta cidade; e Executada: LUCIANA MARQUES REOLON, brasileira, CPF nº 679.736.980-00, médica, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade. Valor da ação: R\$13.960,16 em 10/05/2021. Prot. nº 281398, Lº1, em 19/07/2021. **Av. 5/76.925**, em 02 de agosto de 2023. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE Averba-se que, após promover a intimação da confiante devedora e fiduciante, LUCIANA MARQUES REOLON, CPF nº 679.736.980-00, devidamente cumprida pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, conforme registro nº291298, Lº B-420, e intimação promovida aos 27/03/2023, não recebida, tendo em vista a intimada encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, dita intimação foi cumprida mediante Edital publicado no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, dias 30, 31 de Março e 03 de Abril de 2023, em virtude do cumprimento negativo certificado ocorreu o decurso do prazo legal sem que houvesse purgação da mora por parte da confidente devedora e fiduciante. Assim sendo, por força da solicitação da credora e fiduciária, bem como do disposto no parágrafo 7º, do Artigo 26, da Lei nº.9.514/1997, fica consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, nos termos do contrato particular registrado sob R2, Lº02-RG, em 20/07/2011. Valor: R\$200.000,00. Valor Fiscal: R\$735.000,00 em 24/07/2023. GI/GA nº9840/2023. Tudo de acordo com requerimento de consolidação de propriedade emitido na cidade de Bauru/SP em data de 28/07/2023 e demais documentos que o instruem. Prot. nº 306715, Lº1, em 31/07/2023. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 76.925 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXIAS DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS 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.peterlongoileiloes.com.br

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

  leiloespeterlongo



**OBSERVAÇÃO:** Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 17 de junho 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 ARREMATAÇÃO.

**OBSERVAÇÃO:** Débito condominial datado de abril de 2023 no valor de R\$ 79.414,59 (setenta e nove mil, quatrocentos e quatorze reais e cinquenta e nove centavos) a ser atualizado até a data do pagamento.

**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 ARREMATAÇÃO** 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 também não inferior ao da avaliação. O proponente também deverá efetuar o seu lance no sistema eletrônico e participar da disputa. Serão 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 de 5% sobre o valor da arrematação mais a despesa administrativa no valor de R\$ 1.050,00 (um mil e cinquenta 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



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 - CIENTIFICAÇÃO:** 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