



PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juíz **JOAO PAULO BERNSTEIN**, 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 Nº 5011698-23.2023.8.21.0010/RS**, em que **VILLAGIO DIONISIO** move contra **EMERSON SANTOS VELHO**.

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 04 de novembro de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 11 de novembro de 2025, às 14h; LANCE MÍNIMO correspondente a 50% do valor da última avaliação.

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 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.peterlongoileioes.com.br

peterlongoileioes@peterlongoileioes.com.br

  [leioespeterlongo](#)

BEM – IMÓVEL MATRÍCULA 133.710: APTO 98 – RESIDENCIAL VILLAGGIO DIONÍSIO.
Rua Victor Mocelin, 233, AP 98, Nossa Senhora de Fátima - Caxias do Sul/RS Cep: 95045-282.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: APARTAMENTO NÚMERO NOVENTA E OITO (98) – A SER CONSTRUÍDO, localizado no nono pavimento ou nono andar, do prédio residencial em alvenaria, denominado VILLAGGIO DIONÍSIO, sito à Rua 36.14.04, com área privativa de 47,0878m², uso comum de 22,7995m², equivalente de construção de 60,3712m², área total de 69,8873m² e fração ideal de terreno de 18,2006 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio; no terreno sobre o qual será edificado o citado prédio é constituído pelo atual lote administrativo n° 07, da quadra número 5.976, do loteamento denominado MORADA DOS ALPES II – 2ª Etapa, com frente para a rua 36-14-04, distando 11,86 metros da esquina formada com a rua 36-14-01, dentro do quarteirão formado pelas citadas vias, mais rua João Luiz Schmitt Machado, limite com as quadras n°s 5750, 5680 e 5977, com a área de 2.154,31m² (dois mil, cento e cinquenta e quatro metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Noroeste, por dois segmentos: o primeiro de 14,49 metros, com parte do lote n° 04 e o segundo de 39,57 metros, com parte do lote n° 14; ao Sudoeste, por dois segmentos: o primeiro de 42,65 metros, com os lotes n°s 05 e 06, e o segundo de 1,96 metros, com parte do lote n° 04; ao Sudeste, por 48,00 metros, com a rua 36-14-04; e, ao Nordeste, por 36,08 metros, com o lote n° 11. PROPRIETÁRIA: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob n° 89.824.239/0001-90, com sede na Avenida Rubens Bento Alves, n° 1491/02, na cidade de Caxias do Sul-RS. INCORPORADORA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VILLAGGIO DIONÍSIO LTDA., inscrita no CNPJ sob n° 12.647.317/0001-01, com sede na Rua 36-14-04, nesta cidade. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula n° 128.706 (R2) do livro 2 – Registro Geral, em 14 de setembro de 2010, e, Matrícula n° 128.706 (R4) do Livro 2 – Registro Geral, em 05 de abril de 2011. PROT.: 253103 do 1-AN em 13/04/2011. Av./133.710 – Em 04 de novembro de 2011. Certifico que, o imóvel objeto desta matrícula, faz frente para a Rua Victor Mocelin, (anteriormente rua codificada sob n° 36.14.04). Trato do conforme requerimento de Empreendimentos Imobiliários Villaggio Dionísio Ltda. e Viezzler Engenharia Negócios Imobiliários Ltda, assinado por Olivir Viezzler, datado de 27.10.2011, com firma reconhecida, instruído com Certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 27.10.2011, ficando estes documentos arquivados neste Ofício. O referido é verdade e dou fé. (EB). PROT. 263346 do 1-ÁS em 31/10/2011. R.2/133.710 – Em 11 de novembro de 2011. COMPRA E VENDA: Contrato particular de compra e venda de terreno e construção de unidade habitacional com fiança, Alienação Fiduciária em garantia e outras obrigações – financiamento de imóvel na planta – recursos FGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida – com caráter de Escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 22.09.2011, ficando uma via arquivada neste Ofício. TRANSMITENTE: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob n° 89.824.239/0001-90, com sede na Avenida Ruben Bento Alves, n° 1491/02, bairro Interlagos, na cidade de Caxias do Sul-RS, na ato representada por seu sócio Olivir Hilário Viezzler. ADQUIRENTE: ANDRÉ DA SILVA BEVILAQUA, brasileiro, solteiro, mecânico, inscrito no CPF sob n° 015.222.340-12, residente e domiciliado na Rua Manoel de Abreu, n° 331, apto 207, Bairro Presidente Vargas, nesta cidade. VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL: R\$96.000,00. RECURSOS PRÓPRIOS: R\$7.503,47. SALDO DA CONTA DE FGTS: R\$5.423,33. DESCONTO CONCEDIDO

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

PELO FGTS: R\$14.238,00. FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CREDORA: R\$68.835,20. VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$6.520,83. VALOR FISCAL: R\$116.000,00 (em conj. com o box 336, M. 133.578 do L° 02). ITBI: n°14475, em 13.10.2011. (em conj. com o box 336, M. 133.578 do L° 02). CND DO INSS/RECEITA FEDERAL: n° 315432011-19022030, em 02.08.2011 e 465E.F62A.ET6.074G, em 15.12.2010. CONDIÇÃO: Comparece no contrato como entidade organizadora a empresa EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VILLAGGIO DIONÍSIO LTDA e interveniente construtora VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA e demais condições constantes no contrato. PROT.: 263475 do 1°-AS em 01/11/2011. **R.3/133.710** – Em 11 de novembro de 2011. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado. DEVEDOR: ANDRÉ DA SILVA BEVILAQUA, brasileiro, solteiro, mecânico, inscrito no CPF sob n° 015.222.340-12, residente e domiciliado na Rua Manoel de Abreu, n° 331, apto 207, Bairro Presidente Vargas, nesta cidade. CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/ME n° 00.360.305/0001-04, representada por escritório de negócios em Caxias do Sul. VALOR DA DÍVIDA: R\$68.835,20. (em conj. com o box 336, M. 133.578 do L° 02) VALOR DA GARANTIA: R\$109.000,00 = ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO. PRAZO DE CONSTRUÇÃO: 24 meses. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 300 meses, a ser resgatado em prestações mensais consecutivas no valor inicial de R\$947,32, com vencimento do primeiro encargo mensal de acordo com a cláusula décima terceira. JUROS: nominal de 4,5000% = efetiva 4,5941% ao ano. PROT.: 263475 do 1°-AS em 01/11/2011. **Av.4/133.710** – Em 18 de novembro de 2013. CONCLUSÃO: Certifico que, foi totalmente concluído o APARTAMENTO N°98, do prédio residencial denominado VILLAGGIO DIONÍSIO, sito a Rua Victor Mocelin, n° 233. Tudo conforme requerimento, de Empreendimentos Imobiliários Villaggio Dionísio LTDA, representada por seu procurador Rafael Rihl Tregansin, e, Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda representada por sua sócia Geremise Viezzer, datado de 14.10.2013, com firmas reconhecidas, instruído com cópia autenticada do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade n° 11734 – retificação de 30.10.2013, CND DO INSS sob n° 000962013-19022166 de 10.10.2013, Certidão Negativa da Receita Federal: 1AB7.E8A9.596E.BDF4 datada 04.11.2013 (Empreendimentos Imobiliários Villaggio Dionísio Ltda), e D860.6409.E67F.E08A datada de 31.10.2013 (Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda), planilhas quadro III e IV e cópia autenticada da procuração, ficando estes documentos aqui arquivados. O referido é verdade e dou fé. (G) PROT.: 302141 do 1°-B1 em 07/11/2013. **Av.5/133.710** – Em 30 de agosto de 2018. CANCELAMENTO: Certifico que, fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob n° R.3, desta matrícula, em virtude de ter sido quitada a dívida ali registrada. Tudo conforme quitação contida no contrato particular a seguir mencionado, ficando a documentação aqui arquivada. O referido é verdade e dou fé. (EC) PROT.: 384688 do L° 1-CR em 24/08/2018. **R.6/133.710** – Em 30 de agosto de 2018. COMPRA E VENDA: Contrato particular n° 072.506.040 de compra e venda de imóvel mediante financiamento com recursos do FGTS garantido por alienação fiduciária, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964, datado de 13.08.2018, ficando uma via arquivada neste Ofício. TRANSMITENTE: ANDRÉ DA SILVA BEVILAQUA, brasileiro, solteiro, mecânico, nascido em 01/11/1987, inscrito no CPF sob n° 015.222.340-12, CNH n° 04471976296, expedida pelo DETRAN/RS em 17/11/2014, residente e

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](#)

domiciliado na Rua Victor Mocelin, nº 233, apto 98, Bairro Nossa Senhora do Rosário, nesta cidade. ADQUIRENTE: EMERSON SANTOS VELHO, brasileiro, solteiro, nascido em 05/03/1977, auxiliar de serviços gerais, inscrito no CPF sob nº 926.367.640-20, RG nº 1070786321, expedida pela SSP/RS em 25/04/2017, residente e domiciliado na Rua Antonio Ruzzarin, nº 544, Bairro Cruzeiro, nesta cidade. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$135.000,00. (Sendo R\$110.305,00 apto e R\$24.695,00 box). RECURSOS PRÓPRIOS: R\$13.738,00. RECURSOS DO FGTS: R\$16.662,00. RECURSOS DO FINANCIAMENTO: R\$104.600,00. VALOR FISCAL: R\$166.000,00. ITBI: nº 9346/2018. TRABALHISTA: Certidão negativa de débitos trabalhista sob nº 157343551/2018. CONDIÇÃO: Foi apresentada a declaração de primeira aquisição de imóvel residencial, Conf. Portaria nº 243/2012-DF datada de 07/11/2012 e demais condições constantes no contrato. PROT.: 384688 do Lº 1-CR em 24/08/2018. **R.7/133.710** – Em 30 de agosto de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em garantia do pagamento da dívida confessada, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Contrato particular antes mencionado. DEVEDOR: EMERSON SANTOS VELHO, brasileiro, solteiro, nascido em 05/03/1977, auxiliar de serviços gerais, inscrito no CPF sob nº 926.367.640-20, RG nº 1070786321, expedida pela SSP/RS em 25/04/2017, residente e domiciliado na Rua Antonio Ruzzarin, nº 544, Bairro Cruzeiro, nesta cidade. CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 01, bloco G, lote A, em Brasília-DF, por sua Agência Caxias do Sul/RS, prefixo 0725-0. VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: R\$104.600,00. (Em conj box nº 336, M. 133.578). PRAZO: 361 meses, a ser resgatado em prestações mensais e consecutivas no valor inicial de R\$607,55, com vencimento da primeira parcela em 10.09.2018. JUROS: Taxa anual 5,004% ao ano (nominal) e 5,116% ao ano (efetiva). VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$164.000,00. (Sendo R\$134.000,00 apto e R\$30.000,00 box) PROT.: 384688 do Lº 1-CR em 24/08/2018. **Av.8/133.710** – Em 07 de outubro de 2021. Certifico que foi registrada a convenção de condomínio do empreendimento denominado VILLAGGIO DIONÍSIO, conforme R.20.285, Lº 3-Auxiliar. O referido é verdade e dou fé. PROT.: 435130 do 1-DM em 06/08/2021. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 133.710 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXIAS DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 170.000,00 (CENTO E SETENTA MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 19 de junho de 2023.

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 1: Débito condominial datado de 12 de julho de 2023 no valor de R\$ 26.419,69 (vinte e seis mil, quatrocentos e dezenove reais e sessenta e nove centavos) a ser atualizado até a data do pagamento.

OBSERVAÇÃO 2: O débito de IPTU referente aos exercícios de 2021 a 2024 totaliza o valor de R\$ 2.415,75 (dois mil, quatrocentos e quinze reais e setenta e cinco centavos). Já o débito referente ao exercício de 2025 corresponde a R\$ 624,18 (seiscentos e vinte e quatro reais e dezoito centavos). Total Geral: R\$ 3.039,93 (três mil, trinta e nove reais e noventa e três 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. (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, 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. 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\$ 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 remissão 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.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 – (54) 9 9191.0723 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

www.peterlongoileiloes.com.br

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

peterlongoileiloes@peterlongoileiloes.com.br

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

📌 📷 leiloespeterlongo