



PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAXIAS DO SUL/RS.

Excelentíssima Senhora Doutora, Juíza **CHRISTIANE TAGLIANI MARQUES**, Juíza de direito da 1ª 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 5001769-88.2008.8.21.0010/RS** em que **CONGR DA PAIXAO DE JESUS CRISTO-PROVINCIA DO CALVARIO** move contra **VALTER CANALI (SUCESSOR); MAURO TROJAN; MARCOS TROJAN; MARCO AURELIO CANALI (SUCESSOR); IRMA DAROS TROJAN; ASSOCIAÇÃO EDUCACIONAL NOSSA SENHORA DE CARAVAGGIO - FACULDADE DOS IMIGRANTES – FAI; ALOIS TROJAN; JANE MARIA TEDESCO CANALI (SUCESSÃO); JULIANA CANALI SCHULER (SUCESSOR)**.

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: **Fechamento** em 07 de abril de 2026, às 14h; **LANCE MÍNIMO** pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: **Fechamento** em 14 de abril de 2026, às 14h; **LANCE MÍNIMO** correspondente a 70% do valor da última avaliação.

NA MODALIDADE ONLINE: Os bens poderão ser visualizados no endereço eletrônico <http://www.peterlongoleiloes.com.br>. **A abertura** para lances ocorrerá 5 dias antes da data aprazada para os leilões, encerrando-se às 14h da data marcada. Para participar, o interessado deverá **efetuar cadastro prévio no site**, anexando os documentos solicitados no ato do preenchimento. O cadastro deverá ser realizado e aprovado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas úteis à realização do leilão, sob pena de não ser liberado para participação. A



aprovação será confirmada por e-mail, sendo indispensável mantê-lo válido e atualizado. Os lances serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, com acesso identificado. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao término do leilão, o horário de fechamento será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, permitindo que todos os interessados possam ofertar novos lances (art. 21, caput, da Resolução 236 do CNJ). Em razão da possibilidade de falhas técnicas, o leiloeiro não se responsabiliza por lances não recebidos. Todos os lances ofertados são **irrevogáveis e irretratáveis**, constituindo compromisso assumido perante esta licitação pública, nos termos da legislação federal, e permanecendo registrados no sistema, com data e hora da oferta.

BEM – IMÓVEL 11.295: UM IMÓVEL EM ALVENARIA - Rua: General Arcy da Rocha Nóbrega, 871 - Madureira, Caxias do Sul - RS, 95040-000

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: UM IMÓVEL, sem benfeitorias, constituído pelo lote administrativo nº 20, da quadra nº 281, formada pela Estrada das Bombas e rua Pasqual Smaniotto, Romulo Carbone e Luiz Faccioli, no Bairro Universitário, perímetro urbano da cidade de Caxias do Sul, com a área de 705,00m², com frente para a Estrada das Bombas, lado ímpar, distando, mais ou menos, 77,00 metros da esquina com a rua Pasqual Smaniotto; medindo e confrontando: ao Norte, por 30,00 metros, com propriedade de Alvizio Brasil Madeira; ao Sul, por 30,00 metros, com propriedade de herdeiros de Raymundo Magnabosco; ao Leste, por 23,50 metros, com a Estrada das Bombas; ao Oeste, por 23,50 metros com propriedade de José Carlos Magnabosco. **PROPRIETÁRIO:** ALEXANDRE JOSÉ CASANOVA, brasileiro, desquitado, comerciante aposentado, inscrito no CPF sob o nº 004.263.180-72, domiciliado e residente na cidade de Caxias do Sul. **R.1/M 11.295**, em 30 de março de 1979. **COMPRA E VENDA:** Escritura pública lavrada em 14 de dezembro de 1978 pelo oficial distrital Zulmir Ferreira, de Galópolis, Fls. 51, Lº nº 50. **TRANSMITENTE:** ALEXANDRE JOSÉ CASANOVA, acima qualificado. **ADQUIRENTE:** VALTER CANALI, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob o nº 006.581.460-68, domiciliado e residente na cidade de Caxias do Sul. O transmitente declara na escritura não ser responsável junto ao INPS. **VALOR:** Cr\$ 400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros), a ser pago em quatro parcelas ou prestações, sendo a primeira de Cr\$ 200.000,00, a segunda de Cr\$ 50.000,00, digo, a segunda de Cr\$ 100.000,00 e duas últimas de Cr\$ 50.000,00 cada uma representadas por quatro notas promissórias, neste ato assinadas pelo outorgado, com respectivos vencimentos em 2 de janeiro de 1979, 30 de março de 1979, 30 de junho de 1979 e 30 de setembro de 1979; que servirá de quitação total do preço ajustado, o recibo da última parcela ou prestação; que pelo pacto comissório aqui expressamente instituído e aceito pelas partes, ficará, em pleno direito, desfeita a presente venda, no caso de o adquirente deixar de efetuar a presente venda, digo, deixar de efetuar o pagamento de qualquer das prestações, perdendo este, em tal circunstância e em benefício daquele, todas as importâncias já pagas. **AV.2-M/11.295**, de 6 de



janeiro de 1.981. Certifico, o cancelamento do pacto comissório que gravava o imóvel antes matriculado, em virtude do pagamento da dívida. Tudo conforme petição acompanhada do recibo de quitação nas notas promissórias, ficando uma via aqui arquivada. **R.3-M/11.295**, de 6 de janeiro de 1.981. HIPOTECA: Registrada em 1º lugar, e sem concorrência de terceiros, a 1ª e especial hipoteca, do imóvel antes matriculado. Escritura pública lavrada em 30.12.80, pelo escrivão distrital de Galópolis, Zulmir Ferreira. Livro 5, fls. 84 a 86. CREDORA: CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, com sede em Porto Alegre, CGCM nº 92.814.400/0001-27. DEVEDORES: VALTER CANALI, contador e s/m. JANE MARIA TEDESCO CANALI, economiária, brasileiros, CIC 006.581.460-68, nesta cidade. VALOR: Cr\$1.470.000,00, a ser pago em 204 meses, por meio de 204 prestações mensais e consecutivas de Cr\$15.550,34, vencendo a 1ª 30 dias após a última liberação, aos juros de 6% a.a., correspondente à taxa efetiva de 6,167% a.a. VALOR DA GARANTIA: Cr\$4.539.000,00. **R.4-M/11.295**, de 6 de janeiro de 1.981. HIPOTECA: Registrada em 2º lugar e sem concorrência de terceiros, a 2ª e especial hipoteca, do imóvel antes matriculado. Escritura pública lavrada em 30.12.80, pelo escrivão distrital de Galópolis, Zulmir Ferreira. Livro 5, fls. 87 a 88. CREDORA: CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL, acima qualificada. DEVEDORES: VALTER CANALI e s/m. JANE MARIA TEDESCO CANALI, acima qualificados. VALOR: Cr\$850.000,00, a ser pago em 240 meses, por meio de 240 prestações mensais e consecutivas de Cr\$5.685,00, sujeita aos juros de 12% a.a. e comissão de 9,6% a.a., calculados pelo sistema Hamburguês. **R.5-M.11.295**, em 07 de junho de 1982. HIPOTECA: registrada em 3º lugar e sem concorrência a terceira hipoteca do imóvel acima registrado e matriculado. TÍTULO: Escritura pública lavrada em 31 de maio de 1982, pelo oficial distrital de Galópolis Zulmir Ferreira. L.º N°5 fls 200. DEVEDORES: JANE MARIA TEDESCO CANALI, economiária, e s/m. VALTER CANALI, industriário, CPF 006 581 460/68 residentes e domiciliados em Caxias do Sul, RS. CREDORA: CAIXA ECONOMICA ESTADUAL DO RIO GRANDE DO SUL com sede à Av. Borges de Medeiros 521 CGC 92 818 400/0001-27, em Porto Alegre RS. VALOR DO CRÉDITO: Cr\$ 1.650.000,00 JUROS: 12% a.a. e a comissão de 12 % a.a. calculados pelo método Hamburgo com capitalização trimestral os quais serão acrescidos ao saldo devedor. COMISSÃO 9,6 % a.a. PRAZO: 20 anos, a ser resgatado em 240 prestações mensais e consecutivas no valor inicial de Cr\$11.015,00 cada uma, vencendo-se a 1ª delas no mês seguinte que a Mutuante liberar o valor total deste empréstimo, e serão reajustadas anualmente na mesma data e na mesma proporção do aumento dos vencimentos dos funcionários. VALOR DA GARANTIA: Cr\$ 7.978.000,00. EM TEMPO: O valor da garantia é : Cr\$7.253.000,00 e não como constou acima. **AV.6/M.11.295**, em 18 de novembro de 1982. CONSTRUÇÃO: Certifico a existência de um prédio de alvenaria residencial, com 2 pavimentos, com área construída de 353,36 m², à rua Arcy da Rocha Nóbrega, sob nº 871, construído sobre o terreno objeto desta matrícula. Tudo conforme requerimento de 12 de novembro de 1982, com firmas reconhecidas acompanhado do Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade e C.Q. do IPAS, sob nº 020.183, série B. — Código do emitente: 419-022, de 1º de novembro de 1982, válido até 20.12.1982, para finalidade prevista na alínea "E" item III, artigo 129 do RCPS — Decreto nº



83.081/79, ficam do estes documentos aqui arquivados. VALOR: Cr\$ 3.000.000,00 AV.7/M.11.295, de 15 de abril de 1983. CÉDULA HIPOTECARIA INTEGRAL: Certifico, que a credora emitiu uma cédula hipotecaria integral, figurando como favorecida a mesma Económica Estadual do Rio Grande do Sul, no valor de Cr\$5.315.563,94 equivalentes n/data a 2.215,32340 UPC do BNH, com juros de 6,0% a.a. a ser resgatada em 204 prestações mensais e consecutivas, sendo o valor da primeira prestação de Cr\$ 51.887,23 equivalentes n/data a 21,63274 UPC do BNH, vencivel em 04/12/82, e reajustavel 60 dias após aumento do S.M. Tudo conforme cédula nº 3.298 série F, e instrumento particular de 04/11/1982, ficando uma via destes documentos arquivados n/cartório. **AV.8** - Em 22 de Setembro de 1986. CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento das hipotecas registradas sob R. 4 e 5 /M.11.295 da mesma matricula, em virtude do pagamento da dívida. Tudo conforme termo de quitação de 8/08/1986, expedido pela Caixa Econ. Estadual, ficando uma via destes documentos arquivados n/cartório. **AV.9** - em 14 de março de 2.000. CANCELAMENTO: — Certifico, o cancelamento da hipoteca antes registrada sob nº R.5, em virtude do pagamento da dívida. Tudo conforme a mesma cédula nº 3298 série F campo 11, ficando uma via aqui arquivada. **AV.10** - em 14 de março de 2.000. CANCELAMENTO: Certifico, o cancelamento da cédula hipotecaria integral antes averbada sob nº AV.7, em virtude do pagamento da dívida. Tudo conforme a mesma cédula acima mencionada, campo 11, ficando uma via aqui arquivada. **AV.11/11.295** - Em 04 de fevereiro de 2019. PENHORA: Certifico que, conforme Termo de Redução de Bem(ns) à Penhora, datado de 19/12/2018, extraído dos autos do processo nº 010/1.08.0016496-5 (CNJ: 0164961-88.2008.8.21.0010) Execução de Sentença, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Darlan Elis de Borba e Rocha, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, ficando o documento aqui arquivado, fica averbada a penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula. EXEQUENTE: CONGREGAÇÃO DA PAIXÃO DE JESUS CRISTO PROVÍNCIA DO CALVÁRIO, inscrito no CNPJ sob nº 61.014.965/0001-08. EXECUTADOS: 1) ASSOCIAÇÃO DECIONAL NOSSA SENHORA DE CARAVAGGIO, nome fantasia FAI Faculdade dos Imigrantes, inscrita no CNPJ sob nº 04.398.359/0002-09; 2) MARCO AURELIO CANALI, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob nº 618.494.480-00, RG 9021107124/RS, filho de Valter Canali e de Jane Maria Tedesco Canali; 3) ESPÓLIO DE ALOIS TROJAN, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 032.654.800-97, RG 2022467456/RS, filho de Alois Trojan e de Marie Valentova; 4) IRMA DAROS TROJAN, brasileira, casada, inscrita no CPF sob nº 198.535.130-72, RG 6016145135/RS, filha de Olimpio Daros e de Maria Celli Daros, natural de Flores da Cunha/RS; 5) VALTER CANALLI, brasileiro, casado, aposentado, inscrito no CPF sob nº 006.581.460-68, RG 6003692032, domiciliado na rua Gen. Arcy da Rocha Nobrega, nº 871, nesta cidade; 6) JANE MARIA TEDESCO CANALI, brasileira, casada, aposentada, inscrita no CPF sob nº 033.269.260-49, RG 7003691594/RS, domiciliada na rua Gen. Arcy da Rocha Nobrega, nº 871, nesta cidade; 7) MARCOS TROJAN, brasileiro, RG 3019578313/RS, filho de Alois Trojan e de Irma Daros Trojan; e 8) MAURO TROJAN, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF sob nº 248.542.800-00, RG 1003158076/RS, filho de Alois Trojan e de Irma Daros Trojan, nesta cidade. VALOR DA CAUSA: R\$845.532,41. O referido é verdade e dou fé. (S). **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE N° 11.295 DO OFÍCIO DE**



REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXIAS DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R\$ 990.000,00 (NOVECENTOS E NOVENTA MIL REAIS).

OBSERVAÇÃO: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 02 de fevereiro de 2026.

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.

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 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\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que não está incluído no

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.peterlongoleiloes.com.br

Av. Atlântica, 1654, sala 401, Centro
CEP: 88330-012, Balneário Camburiú, SC

📞 (47) 9 8806.6951

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

Paraná, PR

📞 (54) 3028.5579 📞 (47) 9 8806.6951

📞 leiloespeterlongo



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. O certame é regido pelas normas contempladas na Resolução do CNJ nº 236 de 13 de julho de 2016, da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 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.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

www.peterlongoleiloes.com.br

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

peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br

Paraná, PR

📞 (54) 3028.5579 📞 (47) 9 8806.6951

🌐 ✉️ leiloespeterlongo