Disponibilizado no D.E.: 28/10/2026
Prazo do edital: 06/11/2026
Prazo de citação/intimação: 13/11/2026

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul

Rua Dr. Montaury, 2107, 5º andar - Bairro: Exposição - CEP: 95020190 - Fone: (54) 3039-9081 - Email: frcaxsul6vciv@tjrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5008359-22.2024.8.21.0010/RS

EXEQUENTE: RESIDENCIAL VILLAGIO CREMONA

EXECUTADO: DOUGLAS LUIZ DA SILVA

Local: Caxias do Sul **Data:** 27/10/2026

EDITAL Nº 10117986348

Edital de LEILÃO
Prazo do Edital: 20 (VINTE) DIAS
Objeto: INTIMAÇÃO DE LEILÃO

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO E INTIMAÇÃO. DATAS:1ª Praça começa em 06/11/2026 às 11h40min, e termina em 10/11/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 10/11/2026 às 11h41min, e termina em 30/11/2026 às 11h40min.. l Dora Plat, Leiloeiro Oficial, autorizado pelo(a) Juiz(íza) de Direito do 2º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul, desta Comarca, venderá em público leilão, no dia, hora e local acima mencionado, pela melhor oferta o bem abaixo descrito, avaliados no processo nº 50083592220248210010 que RESIDENCIAL VILLAGIO CREMONA, CNPJ: 42579296000197 move contra DOUGLAS LUIZ DA SILVA, CPF: 04282049022, como segue: APARTAMENTO 503 - BLOCO I, localizado no quinto pavimento, do lado direito de quem acessa pela escada interna, com orientação Oeste, tendo ao seu lado direito o apartamento 504 para quem estiver na circulação, com área real privativa de 47,1340m², área de uso comum de divisão não proporcional de 12,00m² (referente à vaga de estacionamento), área real de uso comum de 10,7703m², totalizando área real de 69,9133m², e área equivalente de construção de 54,6230m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0041251 do condomínio e das coisas de uso ideal e de terreno de 43,5986m². A este apartamento caberá o direito de utilizar a vaga de estacionamento nº 216, tendo ao seu lado direito a vaga nº 215 e ao seu lado esquerdo a vaga nº 217, sendo a terceira da esquerda para a direita de quem se posiciona na frente dos Blocos I e J, na circulação de veículos, entre a quinta e sexta fita, do conjunto residencial composto de 12 (doze) prédios, sendo Blocos A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, em alvenaria, com 05 (cinco) pavimentos cada, a ser localizado na Rua Conde D'Eu, número 4675, bairro São Virgílio, município de Caxias do Sul/RS, denominado **"RESIDENCIAL VILLAGIO CREMONA"**, que será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo da quadra nº 6519, pertencente ao bairro São Virgílio, com testada para Rua Conde D'Eu, lado ímpar, no quarteirão formado pela citada via e limite com área urbana não cadastrada, distando 144,11m da esquina formada pela Estrada Municipal Ângelo Zanotti, possui área de 10.569,08m² (dez mil, quinhentos e sessenta e nove e oito centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por uma linha de 172,76m, limite com área urbana não cadastrada de Ernestina Maria MacScopel; ao Nordeste, por três linhas, a primeira linha de 8,51m, a segunda linha de 43,69m e a terceira linha por 15,63m, ambas linhas confrontando com a Rua Conde D'Eu; ao Sul, por uma linha de 208,10m, com o limite da área urbana não cadastrada, parte com terras do lote 01 da quadra 6519, de Jaqueline Maria Comiotto Marin, e ao Oeste, por uma linha de 55,30m, limite com área



Disponibilizado no D.E.: 28/10/2026
Prazo do edital: 06/11/2026
Prazo de citação/intimação: 13/11/2026

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul

urbana não cadastrada de Felisberto Formolo. Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 113.004 do 02º CRI de Caxias do Sul/RS. ÔNUS: Constam Matrícula nº 113004, conforme R.05 (09/04/2019), direito real de garantia registrado na matrícula, Alienação Fiduciária para Caixa Econômica Federal, AV.08 (25/03/2025), Penhora exequenda. DÉBITOS: Constam débitos de Saldo Alienação Fiduciária no valor de R$113.615,38, atualizados 02/07/2026, conforme informado em evento 92. Em entendimento ao r. despacho do evento nº78, a penhora realizada (evento 42) não recai sobre o a propriedade plena do imóvel de matrícula 113.004 do 2º CRI de Caxias do Sul/RS, e sim sobre os DIREITOS AQUISITIVOS que o executado detém sobre o bem, decorrente do contrato de alienação fiduciária firmado com a credora, Caixa Econômica Federal. Desta forma, fica o arrematante sub-rogado dos direitos e deveres do contrato de financiamento junto à CEF, assumindo a obrigação de continuar pagando as parcelas vincendas do financiamento habitacional junto à Caixa Econômica Federal. OBS: Em razão da ausência de informação acerca do número do contribuinte (inscrição cadastral) na matrícula do imóvel e nos autos, não foi possível realizar consulta para verificação da existência de eventuais débitos tributários incidentes sobre o bem. VISITAÇÃO: Não há visitação. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 188.279,01 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJRS), que será atualizada a época da alienação. 3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 25.232,72 (setembro/2026 – evento 99). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/11/2026 às 11h40min, e termina em 10/11/2026 às 11h40min; 2ª Praça começa em 10/11/2026 às 11h41min, e termina em 30/11/2026 às 11h40min. 5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/RS, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC). 6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). 7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de

Disponibilizado no D.E.: 28/10/2026
Prazo do edital: 06/11/2026
Prazo de citação/intimação: 13/11/2026

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul

pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. 8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lanço (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. 9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. 10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. 11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. 12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. 13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. 14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para

Disponibilizado no D.E.: 28/10/2026
Prazo do edital: 06/11/2026
Prazo de citação/intimação: 13/11/2026

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul

o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes. Caso não houver interessados no primeiro leilão pelo preço igual ou superior da avaliação, os mesmos irão ao segundo leilão no dia, hora e local acima referido neste será vendido a quem mais der inadmitindo preço vil, qual seja: preço inferior a 50% do valor da avaliação (art 891 parágrafo único do CPC) e a arrematação do bem poderá ser forma parcelada conforme Art 895 do CPC.Caxias do Sul, 27 de Outubro de 2026. SERVIDOR(A): MATHEUS RIVE BOIA MENEZES JUIZ(A): LUCIANA FEDRIZZI RIZZON

Documento assinado eletronicamente por **MATHEUS RIVE BOIA MENEZES, Diretor de Secretaria**, em 27/10/2026, às 22:34:22, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10117986348v2** e o código CRC **e7f071b1**.

5008359-22.2024.8.21.0010 **10117986348 .V2**