PODER JUDICIÁRIO

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Excelentíssimo Senhor Doutor, Juíz **JOAO PAULO BERNSTEIN**, Juiz de direito da 5ª VARA 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° 5002438-24.2020.8.21.0010/RS** em que a **ASSOCIACAO CULTURAL E CIENTIFICA VIRVI RAMOS** move contra **CAROLINE MACAGNAN BOSCHETI.**

1º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 15 de fevereiro de 2026, às 14h; LANCE MÍNIMO pelo valor da avaliação, não havendo lance, seguirá ao:

2º LEILÃO SOMENTE ONLINE: Fechamento em 22 de fevereiro de 2026, às 14h; LANCE MÍNIMO correspondente a 50% do valor da última avaliação.

NA MODALIDADE ONLINE: Os bens poderão ser visualizados no endereço eletrônico https://www.peterlongo.leilao.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 MATRICULA 86.397: BOX 415 - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA – Rua: Madre Bárbara, 806, De Zorzi - Caxias do Sul/RS 95055041.

DESCRIÇAO DA MATRICULA: FRAÇÃO IDEAL DE 0,0004214, que corresponderá ao FUTURO BOX NÚMERO 415, que se localizará no subsolo Torre 05 e Torre 06, o décimo oitavo box à esquerda de quem acessa o subsolo, entre o box número 414 e o box número 416, com área privativa de 12,00 m², área de uso comum de 10,5451 m², área equivalente de construção 11,1183 m², área total de 22,5451 m² e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0004214, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA"; a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 (loja 01) e 820 (loja 02), e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento será edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº 04, da quadra nº 3150, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; com testada para a rua Madre Bárbara, lado par, distando 186,09 metros da esquina com a Avenida Padre Raul Accorsi, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais limite com as quadras 3119, 3127 e 3160 e o limite do perímetro urbano, com a área de 19.898,02m² (dezenove mil e oitocentos e noventa e oito metros e dois decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao noroeste, por duas linhas: uma externa de 166,51 metros, com o limite com a quadra 3160, e outra interna de 39,41 metros, com o lote nº 02, área verde no Município; ao sudeste, por três linhas, a primeira interna de 47,29 metros, com o lote nº 02, área verde do Município, a segunda de 125,79 metros e a terceira de 56,00 metros externas, ambas com o lote nº 03, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda; ao leste, por 123,74 metros, com o limite com o perímetro urbano; ao nordeste por 15,00 metros, com o lote nº 03, de Viezzer Engenharia e Negócios Imobiliários Ltda; e, ao oeste, por três linhas: a primeira de 9,08 metros, com o limite com a quadra nº 3119, a segunda de 126,98 metros, com o lote nº 02, área verde do Município, e a terceira de 32,87 metros, com a rua Madre Bárbara. Proprietária: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF sob nº89.824.239/0001-90,

com sede nesta cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representada por seu sócio gerente Olivir Hilario Viezzer, CPF nº133.524.150-72. Título anterior: Matrícula nº63.525, do Livro nº02-RG, em 31.10.2006, desta 2ª Zona. **Av.1/86397**, em 29 de janeiro de 2013. - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Certifico que conforme Av.5/63.525 do Lº2-RG, desta 2ª Zona, continua em vigor a averbação de patrimônio de afetação. **Av.2/86397**, em 06 de junho de 2014. RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO DO R.2 e Av.3/63.525. Certifico que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a retificação da incorporação do condomínio conforme Av.7/63.525, Lº2-RG, motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte descrição: FRAÇÃO IDEAL DE 0,0004214, que corresponderá ao FUTURO BOX NÚMERO QUATROCENTOS E QUINZE (415) – a ser localizado no subsolo Torre 03 e Torre 04, o décimo oitavo box à esquerda de quem acessa o subsolo, entre o box número 414 e o box número 416, com área privativa de 12,00 m2, área de uso comum de 10,5451 m2, área equivalente de construção 11,1183 m2, área total de 22,5451 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0004214, no empreendimento a ser constituído por uma parte comercial, com 01 (um) prédio de 02 (dois) pavimentos e sem comunicação interna com o Condomínio Residencial, situado aos fundos deste, com acesso por uma via lateral, e uma parte residencial, com 06 (seis) torres de 18 (dezoito) pavimentos cada, todos em alvenaria, o qual se denominará "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL VILLAGGIO MADRE BÁRBARA", a ser localizado a parte comercial com frente para a rua Madre Bárbara, números 818 e 820, e a parte residencial terá acesso pela rua Madre Bárbara, número 806, no bairro Diamantino, nesta cidade de Caxias do Sul/RS. **Av.3/86397**, em 06 de junho de 2014. Certifico que continua em pleno vigor a área de Preservação Permanente do Bioma Mata Atlântica - APP, constante do Av.6/M.63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona. **R.4/86.397** em 03 de novembro de 2014. Título: Compra e venda. Transmitente: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, neste ato representada por Olivir Hilario Viezzer, CPF nº133.524.150-72. Adquirente: JOICE TEREZINHA OSTROWSKI, brasileira, CPF nº767.844.870-87, agente administrativo, solteira, maior, residente e domiciliada em Flores da Cunha. Forma do título: Contrato particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção com fiança, alienação fiduciária nº855553104994, passado nesta cidade em 26/08/2014, 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$100.000,00, composto pela integralização dos valores: Recursos próprios: R$6.790,50; Saldo da conta vinculada do FGTS: R$1.596,50; Desconto concedido pelo FGTS: R$2.113,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R$89.500,00.- Em conjunto com a M.85.922. Valor Fiscal: R$15.000,00 em 07/10/2014. Condições: As do contrato. GA/GI nº12600/2014. CND/INSS: 204842014-88888239 emitida em 25/07/2014, CCN/SRF: 0006.1518.05C6.B22A emitida em 24/06/2014. Continua em pleno vigor a condição constante da Av.1 e Av.3 desta matrícula. **R.5/86.397**, em 03 de novembro de 2014. Título: Alienação fiduciária. Devedora: JOICE TEREZINHA OSTROWSKI, já qualificada. Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília/DF, neste ato representada por Victor Hugo da Silva Greff, CPF nº953.515.820-15. Interveniente construtora e fiadora: VIEZZER ENGENHARIA E NEGÓCIOS

IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada. Forma do título: Contrato particular citado no R.4 desta matrícula. Valor da dívida: R$89.500,00 em 26/08/2014. Em conjunto com a M.85.922. Valor da garantia: R$125.800,00. Em conjunto com a M.85.922. Valor do imóvel para fins de leilão público: R$125.800,00. Em conj. com a M.85.922. Valor da operação: R$91.613,00. Em conjunto com a M.85.922. Valor do desconto: R$2.113,00. Em conjunto com a M.85.922. Prazos, em meses: de construção: 25; de amortização: 360. Taxa anual de juros (%): Nominal: 5,5000, Efetiva: 5,6409. Vencimento do 1º encargo mensal: de acordo com o item 3. Condições: As do contrato. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. A devedora não poderá dispor do imóvel, sem o prévio e expresso consentimento da CAIXA, sob pena de vencimento antecipado da dívida **Av.6/86397**, em 04 de fevereiro de 2015. - RETIFICAÇÃO DO Av.2 - Certifico que fica retificado o Av.2 desta matrícula, para constar que o empreendimento se localizará no subsolo Torre 05 e Torre 06, e não como constou. **Av.7/86.397**, em 22 de setembro de 2016. - CANCELAMENTO DA Av.1 - Certifico que em virtude do cancelamento constante da Av.15/63.525, Lº2-RG, desta 2ª Zona, fica cancelado o Patrimônio de Afetação da Av.1 desta matrícula. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/08/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. **Av.8/86.397**, em 22 de setembro de 2016. CONCLUSÃO - CERTIFICO que, na matrícula matriz do empreendimento, foi promovida a construção, conclusão, instituição do condomínio e individualização de economias (Av.16, R.11 e R.17/M.63.525), motivo pelo qual o imóvel desta matrícula passa a ser constituído pela seguinte unidade autônoma: BOX NÚMERO QUATROCENTOS E QUINZE (415) – Localizado no subsolo Torre 05 e Torre 06, o décimo oitavo box à esquerda de quem acessa o subsolo, entre o box número 414 e o box número 416, com área privativa de 12,00 m2, área de uso comum de 10,5451 m2, área equivalente de construção 11,1183 m2, área total de 22,5451 m2 e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio de 0,0004214, no prédio residencial e comercial, em alvenaria, com 18 (dezoito) pavimentos, localizado na Avenida Madre Bárbara, sob os nºs prediais 806, 818 e 820, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, denominado "VILLAGGIO MADRE BÁRBARA". Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 01/08/2016, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. **Av.9/86.397**, em 24 de abril de 2017. - CANCELAMENTO DO R.5 - Certifico que a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF autoriza o cancelamento da alienação fiduciária constante do R.5 desta matrícula. Tudo de acordo com autorização para cancelamento da propriedade fiduciária passado nesta cidade em 10/02/2017 que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Valor: R$89.500,00 em 26/08/2014. Em conjunto com M.85.922. **R.10/86.397**, em 24 de abril de 2017. Título: Compra e venda. Transmitente: JOICE TEREZINHA OSTROWSKI, auxiliar de escritório, residente e domiciliada nesta cidade, já qualificada. Adquirente: B7 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº12.941.032/0001-70, com sede na cidade de Lajeado/RS, neste ato representada por Albino Betiolo Neto, CPF nº964.371.540-04, e Emerson Carlos Betiolo, CPF nº539.632.530-53. Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 04/04/2017, Lº376-CV, fls.147/148v, pelo Tabelião Substituto do 3º Tabelionato desta cidade. Valor: R$10.800,00. Valor Fiscal: R$20.000,00 em 14/03/2017. Condições: As da escritura. GA/GI nº3053/2017. Emitida DOI conforme IN/SRF. Continua em pleno vigor a Av.3 desta matrícula. **R.11/86.397**, em 10 de janeiro de 2020. Título:

Compra e venda. Transmitente: B7 PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 12.941.032/0001-70, já qualificada, neste ato representada por Albino Betiolo Neto, CPF nº 964.371.540-04 e Emerson Carlos Betiolo, CPF nº 539.632.530-53. Adquirente: CAROLINE MACAGNAN BOSCHETTI, brasileira, CPF nº 036.531.740-31, estudante, solteira, maior, residente e domiciliada nesta cidade. Forma do Título: Escritura pública lavrada aos 21/11/2019, Lº409, fls.027/029v, pelo Tabelião Substituto do 3º Tabelionato desta cidade. Valor: R$10.800,00. Valor Fiscal: R$20.000,00 em 11/11/2019. Condições: As da escritura. GA/GI nº12603/2019. Emitida DOI conforme IN/SRF. CND/INSS e Federal nº3283.5806.7195.365C, emitida em 01/07/2019. Continua em pleno vigor a Av.3 desta matrícula. **Av.12/86.397**, em 08 de março de 2023. - PENHORA – Averba-se a presente penhora, conforme mandado extraído dos autos do processo nº5002438-24.2020.8.21.0010 - Execução de Título Extrajudicial, expedido em 12/01/2023, pelo Exmo. Sr. Dr. Silvio Viezzer, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, sendo a parte Exequente: ASSOCIAÇÃO CULTURAL E CIENTÍFICA VIRVI RAMOS, CNPJ nº88.665.914/0001-12; e, a parte Executada: CAROLINE MACAGNAN BOSCHETTI, CPF nº036.531.740-31. Valor da ação: R$18.212,27 em 10/11/2022. **TUDO CONFORME A MATRÍCULA DE Nº 86.397 DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CAXIAS DO SUL/RS – LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL. AVALIAÇÃO: R$ 25.000,00 (VINTE CINCO MIL REAIS).**

OBSERVAÇÃO 1: Edital confeccionado a partir de matrícula anexada nos autos do processo está datada de 23 de outubro de 2026.

OBSERVAÇÃO 2: Em razão de se tratar de vaga de garagem de condomínio edilício, bem como pelo fato de não haver autorização em convenção de condomínio, a venda fica vedada a pessoas estranhas ao condomínio, nos termos do art. 1.331, § 1º do Código Civil.

OBSERVAÇÃO 3: Débito de IPTU com referência aos anos 2023, 2024 e 2026 no valor de R$ 231,49 (duzentos e trinta e um reais e quarenta e nove centavos).

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 CPC[1]), bem como, as ressalvas dos §4º e 5° 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$ 550,00 (quinhentos 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 - 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 . 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), 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.

VII: DO IBS E DA CBS: Sem prejuízo do pagamento do valor da arrematação, da comissão do Leiloeiro e das despesas administrativas previstas neste Edital, caberá ao arrematante, quando devidos, o recolhimento do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) eventualmente incidentes sobre a presente alienação judicial, nos termos da Emenda Constitucional nº 132/2023, da Lei Complementar nº 214/2025 e da regulamentação superveniente, observada a legislação vigente à data do pagamento, ficando a expedição da Carta de Arrematação, condicionada ao pagamento do tributo.

Parágrafo único – A apuração, a existência e o valor de tais tributos serão verificados junto aos órgãos fazendários competentes, não se responsabilizando o Leiloeiro pela sua incidência, cálculo ou eventual ausência de informação nos sistemas públicos, tratando-se de matéria em fase de regulamentação, cabendo ao interessado, antes da formulação de lance, diligenciar quanto ao seu efetivo enquadramento.

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