



EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO

Dias: 30/07/2026 e 13/08/2026, às 14:40

Local: on-line em www.leiloeiro.lel.br

Processo: 5037010-98.2023.8.21.0010

Exequente: Residencial Morumbi

Executado: Josias Espíndola Ribeiro

6ª Vara Cível de Caxias do Sul

André Soares Menegat, Leiloeiro Oficial designado pela Exma. Sra. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível de Caxias do Sul, Dra. Luciana Bertoni Tieppo, nos autos do processo 5037010-98.2023.8.21.0010, movido por Residencial Morumbi (pp. Dr. Ricardo Costamilan) contra Josias Espíndola Ribeiro, faz saber que procederá a venda em públicos leilões, pela maior oferta, desde que não inferior a 70% da avaliação no 1º leilão e 60% da avaliação em 2º leilão, nas datas, on-line, com encerramento previsto para hora supra dos bens abaixo descritos:

- **APARTAMENTO DUPLEX n° 402**, localizado no quinto e sexto pavimentos ou quarto e quinto andares, lado Nordeste, com a área privativa real de **125,950 METROS QUADRADOS**, área de uso comum real de 39,390 metros quadrados, área real total de 165,340 metros quadrados, área equivalente de construção de 151,055 metros quadrados, área ideal de terreno de 50,394613 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade de 0,13999 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no empreendimento constituído por prédio residencial em alvenaria com 06 pavimentos, denominado '**RESIDENCIAL MORUMBI**', localizado na **RUA ALAÍDE NUNES CARVALHO**, prédio sob n° **125**, bairro Bela Vista, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, Loteamento Parque Morumbi, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo atual lote administrativo n° 33, da quadra n° 3912, situado nesta cidade de Caxias do Sul/RS, com frente para a rua Alaíde Nunes Carvalho, distando 24,00 metros da esquina da rua Dante Domingos Pontalti, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais avenida Dr. João Carlos Hass Sobrinho, do Loteamento denominado Parque Morumbi, com a área superficial dito terreno de 360,00 metros quadrados, medindo e confrontando: ao Nordeste, por 12,00 metros, com o lote n° 30; ao Sudoeste, por 12,00 metros, com a rua Adelaide Nunes Carvalho; ao Sudeste, por 30,00 metros, com o lote n° 35; e, ao Noroeste, por 30,00 metros, com o lote n° 31. Ônus: penhora nos autos da ação n° 5037010-98.2023.8.21.0010, movida pelo Residencial Morumbi, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul. Tudo conforme matrícula n° 97.330 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$560.000,00.

- **BOX n° 12**, localizado no primeiro pavimento ou térreo, junto à divisa Sudeste do pavimento, o nono no sentido de Sudoeste/Nordeste para quem da rua Alaíde Nunes Carvalho estiver ingressando neste pavimento pela rampa de acesso, entre o box n° 12 e a parede Nordeste do pavimento, com a área privativa real de **24,000 METROS QUADRADOS**, área de uso comum real de 3,799 metros quadrados, área real total de 27,799 metros quadrados, área equivalente de construção de 14,568 metros quadrados, área ideal de terreno de 4,860240 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade de 0,01350 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do prédio, no empreendimento constituído por prédio residencial em alvenaria com 06 pavimentos, denominado '**RESIDENCIAL MORUMBI**', localizado na **RUA ALAÍDE NUNES CARVALHO**, prédio sob n° **125**, bairro Bela Vista, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, Loteamento Parque Morumbi, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo atual lote administrativo n° 33, da quadra n° 3912, situado nesta cidade de Caxias do Sul/RS, com frente para a rua Alaíde Nunes Carvalho, distando 24,00 metros da esquina da rua Dante



Domingos Pontalti, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais avenida Dr. João Carlos Hass Sobrinho, do Loteamento denominado Parque Morumbi, com a área superficial dito terreno de 360,00 metros quadrados, medindo e confrontando: ao Nordeste, por 12,00 metros, com o lote n° 30; ao Sudoeste, por 12,00 metros, com a rua Adelaide Nunes Carvalho; ao Sudeste, por 30,00 metros, com o lote n° 35; e, ao Noroeste, por 30,00 metros, com o lote n° 31. Ônus: penhora nos autos da ação n° 5037010-98.2023.8.21.0010, movida pelo Residencial Morumbi, tramitando na 6ª Vara Cível de Caxias do Sul. Tudo conforme matrícula n° 97.319 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

Avaliação R\$70.000,00.

Obs.: imóveis registrados em nome de Arovaldo Alberto Costanzi e Juliana Favero Costanzi, nos termos do contrato anexado ao Evento 8 (CONTR2, pág. 1).

De acordo com o laudo de avaliação, o condomínio dispõe de elevador e gás encanado.

Total das avaliações R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais) (Avaliador: Oficial de Justiça Sr. Jairo Passuello Chaves)

Pelo presente edital fica ciente o executado, caso negativas as diligências empreendidas à tanto. A apresentação de propostas on-line nos cinco minutos que antecedem o horário previsto ao encerramento do pregão, prorrogará o horário por cinco minutos a contar de sua apresentação e até que fluído igual prazo sem novos lances. Veja em www.leiloeiro.llel.br o menu “Informações, regras e dicas”. Para apresentação de lances on-line é necessário cadastramento prévio e remessa da documentação exigida. **PARCELAMENTO: Propostas para pagamento parcelado deverão ser previamente informadas pelo e-mail atendimento@leiloeiro.llel.br, sendo em valor igual ou superior ao da avaliação em primeiro leilão e não inferior a 60% da avaliação em segundo.** O pagamento parcelado observará o mínimo de 25% de entrada e o saldo em no máximo 30 parcelas corrigidas. Propostas para pagamento parcelado serão recebidas: a) para 1º leilão, até dia 27/07/2026, às 17h30min; b) para 2º leilão, até dia 10/08/2026, às 17h30min. Após estas datas todos os lances apresentados são para pagamento à vista. Encerrado o pregão e sendo vencedor o proponente de lance on-line o mesmo procederá ao pagamento do valor, acrescido da comissão do leiloeiro, em 24 horas mediante depósito em conta corrente que lhe será informada. O não pagamento no prazo importará em multa no valor de 20% do lance apresentado acrescido da comissão, na forma da lei, sem prejuízo das demais sanções previstas. O arrematante suportará a comissão do leiloeiro, que poderá prestar maiores informações pelo fone (54) 3223.2222, em www.leiloeiro.llel.br ou na avenida Independência, 2393, sala 203, Caxias do Sul. Gestor Judiciário: Dra. Débora Zuccolotto Santos. Juíza: Dra. Luciana Bertoni Tieppo. Caxias do Sul, 11 de maio de 2026.

André Soares Menegat
Leiloeiro Oficial

Dra. Luciana Bertoni Tieppo
Juíza de Direito

Edital n°:10058