



ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA
LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL ÚNICO PRESENCIAL (PORTARIA 3.857/15/10/2020) E ELETRÔNICO ON-LINE

DATA: 10.07.2024 às 17h00min, na Rua Bento Gonçalves 2031 Sala “13” Edifício Lloyd Center - Bairro Centro N/C.

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA, Leiloeiro Oficial, devidamente designado pelo Exmo. Senhor Doutor Juiz Federal da 4ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul Dr. Rafael da Silva Marques, para proceder à venda em público e único leilão, na data, hora acima mencionada, o imóvel penhorado no processo abaixo.

Lances a vista pagamento integral ou 20% do lance mais comissão no prazo de 24 horas e saldo na homologação.

Lances a Prazo deverão ser enviados para o leiloeiro antes do início do leilão.

Lances a vista ou parcelados poderão ser apreciados quando menores da avaliação e as parcelas serão corrigidas pela taxa SELIC, com a oferta de no mínimo menos 25% de sinal à vista (Art. 895 do CPC), mais a comissão do leiloeiro de 6% no ato e saldo em até 30 parcelas corrigidas pela taxa SELIC, com Cláusula Resolúvel nos termos dos Artigos 474 e 475 do CC, enquanto perdurar o parcelamento.

O não pagamento do lance dentro do prazo estabelecido importará em multa de 20% do lance acrescido da comissão, na forma do Art. 897, sem prejuízo das demais sanções previstas, chama interessados à arrematação, como segue:

A: OSMAR FERNANDES – Processo nº. 0056400-09.2007.5.04.0404

R: FORJARIA FIO FORTE LTDA. FLÁVIO LUIZ Buseti, ROSA MARIA Buseti.

BEM: IMÓVEL: Um terreno urbano com 7.490m², constituído atualmente pelo lote 14, desdobrado do lote 02, quadra 3095, setor 11, zona 45, do Bairro Novo Perímetro, na cidade de Caxias do Sul/RS., e que antigamente fazia parte do lote Rural 03 do Travessão Humberto Primeiro, 6ª légua, 1º distrito de Caxias do Sul, com frente ao Sudoeste, à Rua ou Avenida sem denominação Oficial, lado par, distando 200m, da esquina com a Avenida sem denominação oficial, ao Leste, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a Rua João Vergani, limite das quadras 3100 e 3096 Travessão Humberto Primeiro, sem benfeitorias, medindo e confrontado: Norte, por 90m, com terras dos outorgantes vendedores Ângelo Perini e sua mulher; Sudoeste, uma linha curva, por mais ou menos 106,50m com a Avenida sem denominação oficial; Leste, por 100m, com propriedade dos vendedores Ângelo Perini e sua mulher; Oeste, por mais ou menos 48m, com o limite da quadra 3100. De acordo com a empresa que realizou a avaliação **LAUTENS AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA Eng. Cívil Vítor Rafael Lautenschäger**, o imóvel encontra-se inserido na Zona Residencial 4, ou seja, em zoneamento destinado aos espaços urbanos para média densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e a atividades complementares à habitação, sendo permitido parcelamento de interesse social pela iniciativa privada. Em relação aos índices de aproveitamento, tem-se: Hab – Dentro do 3º anel 2,4; Fora do 3º anel 1,2; Demais – 1,2; Já as taxas de ocupação, tem-se: Hab – 60%; Ind – 80%; Demais – 80%; Estacionamento – 80% (sub-solo / térreo / pav. sup.) Ou seja, possui ótimos índices construtivo. Como exemplo, no terreno é possível construir um prédio residencial multifamiliar ocupando 60% do



ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA

LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

terreno, equivalendo à 4.494,00m² de área em projeção. Já a área construída máxima, poderia ser de até 17.976,00m², equivalendo a um prédio de 4 andares (ou mais, caso ocupe uma área em projeção menor do que 4.494,00m². Caso utilize 40% da área disponível em projeção (2.996,00m²), poderia ser construído um prédio de até 6 andares. ÔNUS: Av-5 Processo 010/1.09.0032056-0 ação acautelatória em favor do Banco Bradesco S/A., R-6 Processo 0056400-09.2007.5.04.0404 penhora em favor do autor, R-7 Processo 010/1.07.0003678-7 em favor do Município de Caxias do Sul, R-8 Processo 010/1.05.0022648-5 penhora em favor do Estado do Rio Grande do Sul, R-10 Processo 010/1.05.0001570-0 penhora em favor do Município de Caxias do Sul, R-11 Processo 010/1.14.0034332-1 penhora em favor do Estado do RGS., Av-12 Processo 0022023-03.2016.5.04.0402 indisponibilidade em favor de Alessandro dos Santos Borges, Av-13 Processo 5000207-10.8.21.0010 Indisponibilidade em favor de Banco Bradesco S/A., Av-14 Processo 5022653-50.2022,8,21,0010 em favor da Fazenda Pública de Caxias do Sul. Tudo Conforme **Matrícula nº 29.743**, Lvº 02, Fls. 01 a 03v, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Comarca, até 27.05.2024. “O Ministério Público do Trabalho da 4ª Região, opina pelo conhecimento e provimento de agravo de petição, nos termos da fundamentação, para que seja atribuído ao imóvel penhorado, **o valor de avaliação de R\$ 2.530.000,00**”. Cabe aos interessados investigar a existência de quaisquer ônus relativos a débitos de IPTU, condominiais e ou multas incidentes sobre o imóvel. Os lances serão apresentados para compra no módulo originário, salvo o parcelamento apresentado, sendo ele (imóvel) entregue livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, penhoras e demais gravames, eventuais débitos referentes à IPTU e Taxas sub-roga-se do preço, na forma do Art. 130 parágrafo único do CTN. Estes começarão vigorar após a emissão da Carta de Arrematação, inclusive sendo o arrematante imitado na posse direta do referido imóvel.

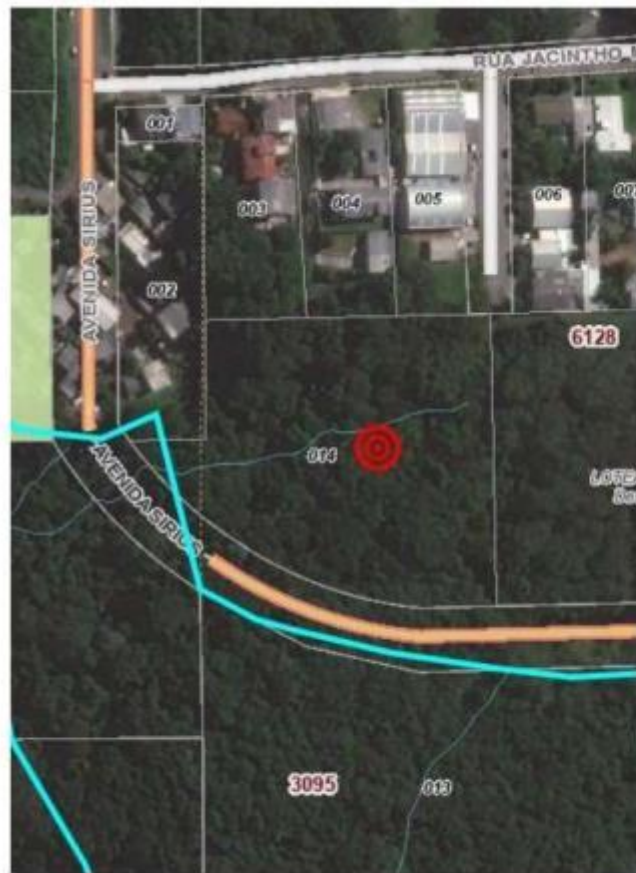
Haverá continuidade do leilão no dia 22.07.2024, às 17h00min no mesmo local, caso na primeira data os lances não atingirem o valor mínimo de 100% da avaliação. Pelo presente edital ficam intimados os executados da data do leilão.

Caxias do Sul, 27 de maio de 2024

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA
Leiloeiro Oficial - 3221.3290



Imagens 01/02 – Vista aérea por satélite do local do imóvel avaliando.



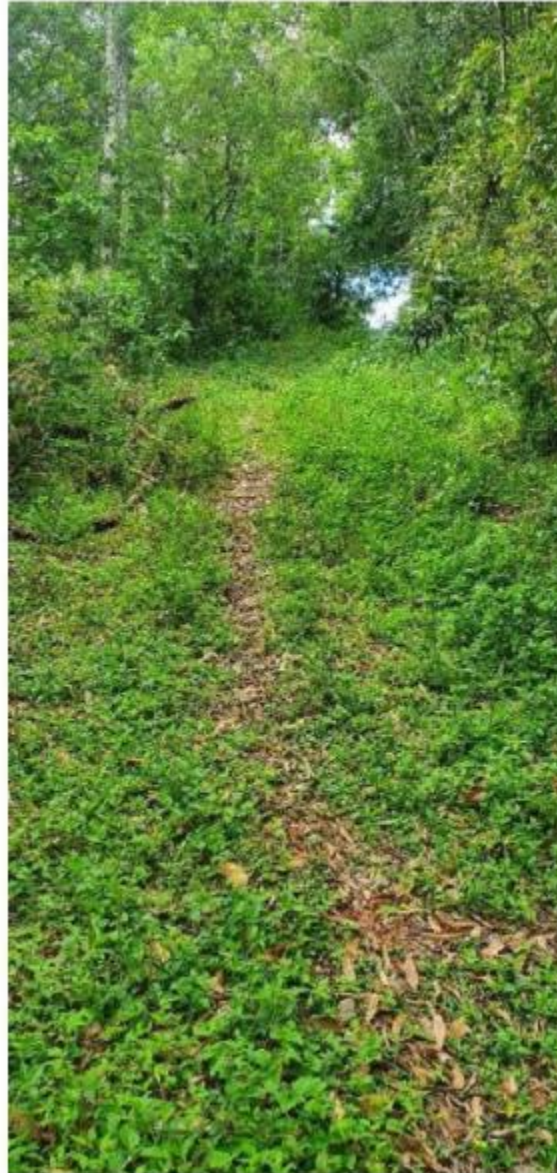
< Zona Residencial - cfe. Lei nº 589/2019.

Distância Aproximada: 0 m

Anexo 12 - Zona Residencial

Código do Zoneamento:	ZR 4
Nome do Zoneamento:	Zona Residencial 4
Descrição do Zoneamento:	- Destinada aos espaços urbanos para média densificação, tendo como função dar suporte ao residencial e a atividades complementares à habitação, sendo permitido parcelamento em interesse social pela iniciativa privada
Atividades do Zoneamento:	- H; - CS1/CS2 pequeno porte/CS3/CS4; - T1 - pequeno porte; - I1 / I2 fora do 3º anel; - S1 / S2; - LRP1 / LRP3;
Índice de Aproveitamento - IA:	Hab - Dentro do 3º anel 2,4; do 3º anel 1,2; Demais - 1,2; Compra de Potencial Construtivo até o limite de altura com máximo de 50% do IA para áreas dentro do 3º anel perimetral; fora do 3º anel perimetral, não é permitida aquisição de potencial construtivo
Taxa de Ocupação - TO:	Hab - 60%; Ind - 80%; Demais - 80%; Estacionamento - 80% (solo / térreo / pav. sup.)
Taxa de Permeabilidade -	20%

Ilustração 01 – Características do zoneamento conforme Plano Diretor



Desnível observado do interior d
imóvel para a saída pela rua
Maximiliano de Almeida





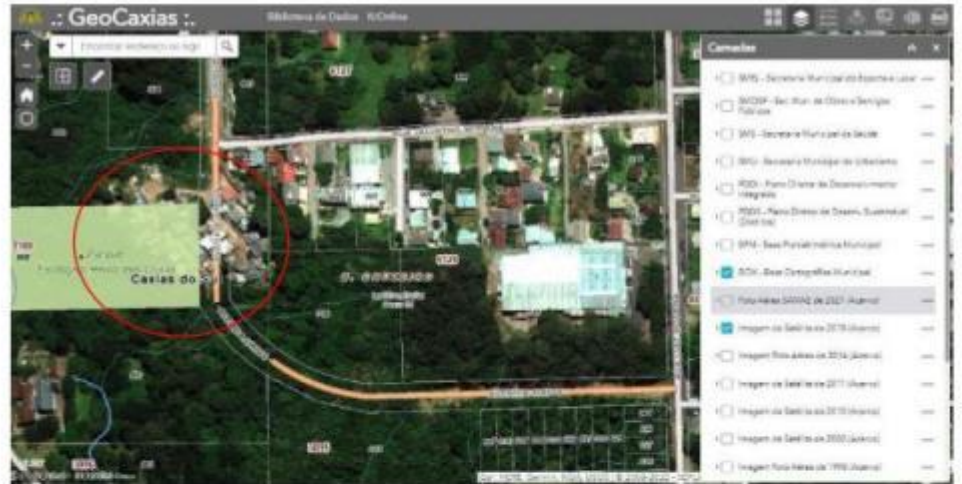


Situação atual do acesso pela Avenida Sirius (Leste-oeste):

Conforme imagens abaixo, foi aberta estrada sem pavimentação no sentido leste-oeste, mas atualmente não é trafegável, uma vez que foi tomada pela vegetação.

Ademais, possui grande declive e aparenta chegar, no máximo, até o limite do imóvel em reavaliação, ou seja, a estrada não contorna ou sequer coincide com a face sul do imóvel, limitando-se a ladear a porção sul do imóvel vizinho (lote 15).





Situação atual do acesso pela rua Maximiliano de Almeida (compartilhado com o lote 15):



Situação atual do acesso pela Avenida Sirius (Norte-sul):



Conforme imagens abaixo, verifica-se que o acesso Norte-sul pela avenida Sirius está comprometido por residências construídas sobre o local destinado à via pública, inclusive adentrando a área do Parque Ecológico Reino dos Orixás:

Acessos:

O imóvel conta com entradas pelo beco 4 (estreito), rua Maximiliano de Almeida (compartilhado com o lote 15) e avenida Sírius (norte-sul e leste-oeste):



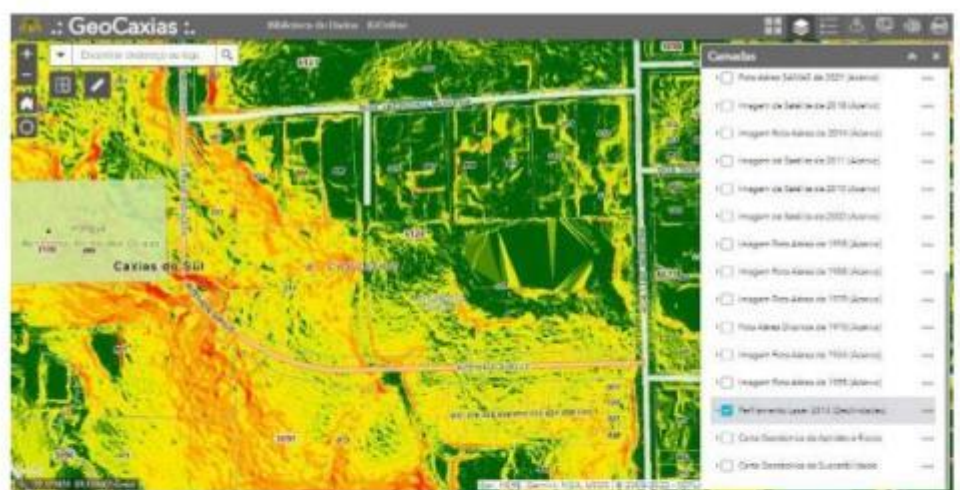
Situação atual do acesso pelo Beco 4:



Área e confrontações:

De acordo com a certidão de matrícula datada de 27.07.2017, o imóvel tem área aproximada de 7.490m².

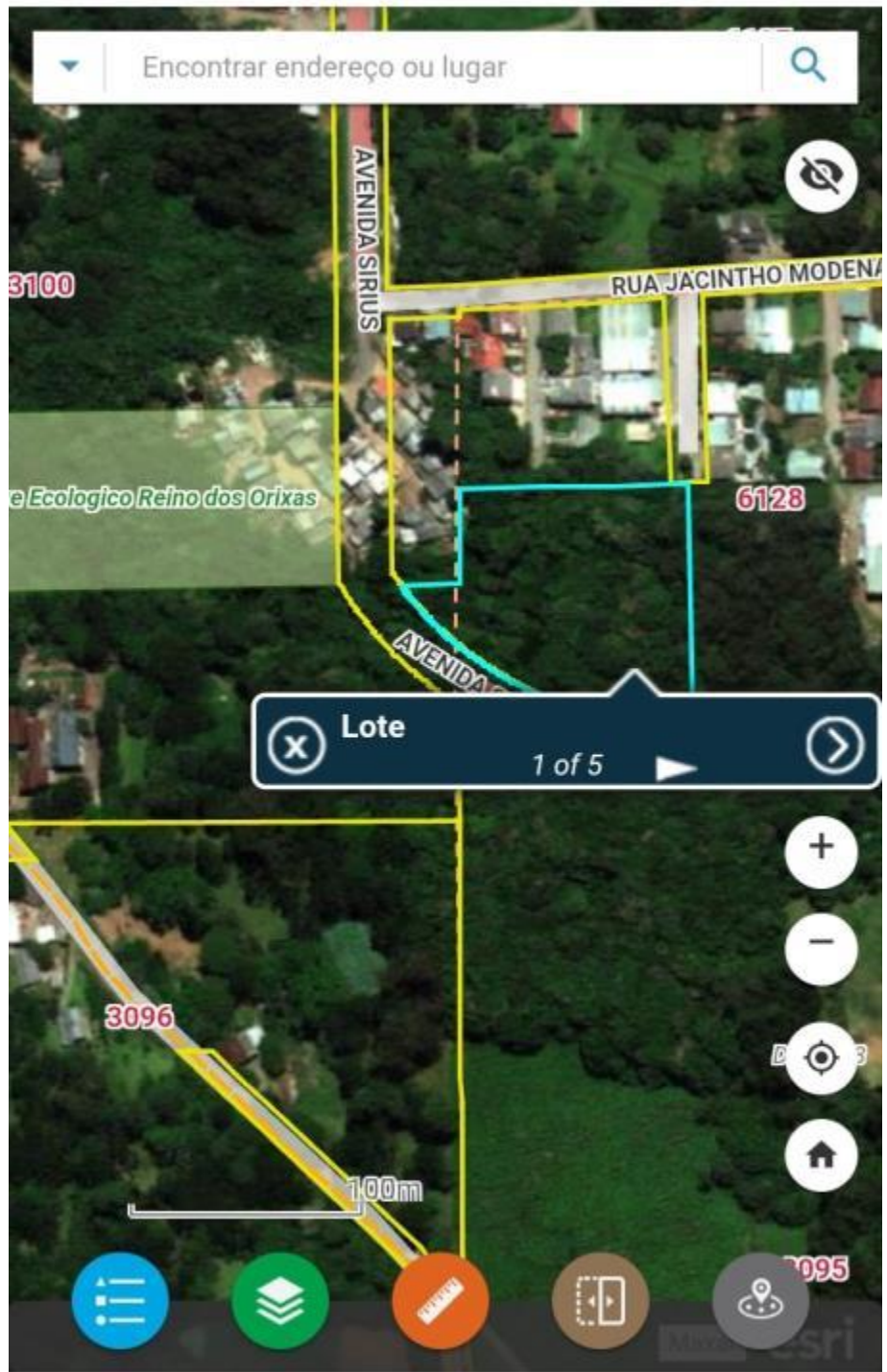
O sistema municipal "GeoCaxias" apresenta mapa detalhado relativo às confrontações do imóvel:



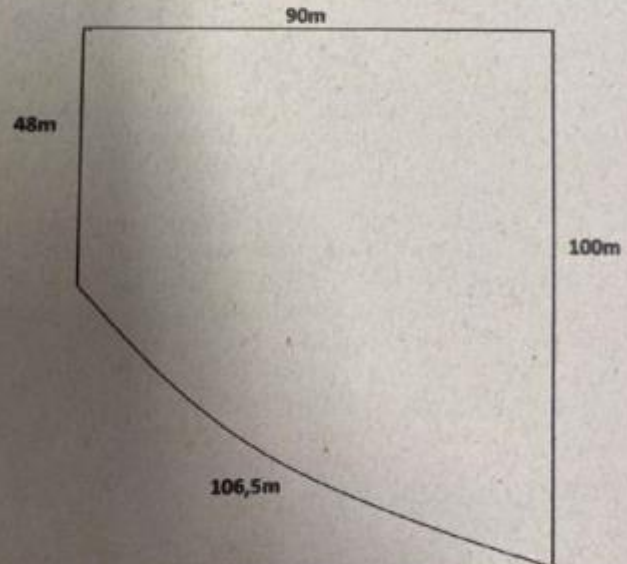








5.2 Aspectos Físicos: Topografia: O terreno apresenta superfície acidentada com declive acentuado do lado norte para o sudoeste e do leste para oeste, com uma nascente de água do lado leste rente à rua ou avenida sem denominação e uma forma irregular a ser exposto abaixo, fator a ser considerado no valor final da avaliação.



5.3 Condições Ambientais: o terreno tem orientação solar diversa sendo sua frente para leste, lateral para norte, fundos para oeste e outra lateral em linha

5.4 Contexto Urbano: O imóvel situa-se num bairro predominantemente residencial, com algumas indústrias e comércio, cercado por vias de grande fluxo que facilita o deslocamento a outras regiões da cidade, entretanto as ruas que dão acesso ao terreno ainda não possuem nenhum tipo de calçamento ou asfalto dificultando a entrada e saída de veículos, fator esse que será considerado no valor final da avaliação.



5.5 Equipamentos comunitários: Escolas, transporte, e segurança estão a disposição a uma distância razoável, não tendo na sua frente qualquer parada de ônibus e nenhum hospital na região.

6. Aproveitamento econômico do imóvel:

Conforme informações do plano diretor da cidade, o imóvel se encontra, em sua maioria, em na ZR3 (zona residencial 3) sendo que uma pequena parte se encontra na ZOC (zona de ocupação controlada). Isto é, permite-se o imóvel para uso residencial, industrial, comercial, reservando uma área para preservação. Informações disponíveis em: <
<http://www.caxias.rs.gov.br/planejamento/texto.php?codigo=300>, > Acesso em 04. Out. 2014.

