

## **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Cristiano Branchieri Escola, leiloeiro oficial inscrito na JucisRS sob o nº 285/13, devidamente autorizado pelo(a) Exmo.(a), Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito do 2º Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5003888-31.2022.8.21.0010** em que **Condomínio Vila Seca** move contra **Rafael Borghetti Zanotto**, na forma e condições que seguem:

### **BEM PENHORADO:**

**LOTE ÚNICO: A CHÁCARA Nº 12 DO LOTEAMENTO CONDOMÍNIO VILA SECA, COM ÁREA DE 1.977,81 M², SITUADA EM CAXIAS DO SUL/RS**, com a seguinte descrição registral: *“Uma área de terras de campos e matos, situada na localidade de Vila Seca, neste município, sem benfeitorias, com a área de 2,23 Tha, ou seja 22.377,00m², a qual mede e confronta: ao Norte, por 1 32,00m, com uma estrada particular, no Sul, por duas linhas, uma internas de 132,00m, com terras de Andreia Cristina Lener e outros, e, outra externa de 62,80m, com uma estrada particular; no Leste, por duas linhas, uma interna de mais ou menos 65,00m, e outra externa--de 54.00m, ambas com terras de Andréia Cristina Lener e outros, 80-Sudoeste, por uma linha curve externa de mais ou menos 84,00m, comuns estrada particular, no Oeste, por 35.00m, ainda com uma estrada particular; e, ao Noroeste, por 176,60m, com a mesma estrada particular”*. **Maiores informações quanto às averbações e demais registros, sugere-se a consulta à Matrícula nº 43.574 do Registro de Imóveis, 2ª Zona, da Comarca de Caxias do Sul/RS.**

**Observação:** Cumpre esclarecer que a Chácara nº 12 do Loteamento Condomínio Vila Seca, com área de 1.977,81 m², objeto da presente alienação judicial, encontra-se inserida e compreendida na área maior correspondente à fração ideal de titularidade do executado RAFAEL BORGHETTI ZANOTTO, a qual perfaz 12.646,50 m², equivalente a aproximadamente 56,52% da área total de 22.377,00 m² do imóvel objeto da matrícula nº 43.574 do Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS, conforme aquisição constante do R.15/43.574.

**Data do 1º Leilão:** dia 08 de outubro de 2026 às 15h35min.

**Data do 2º Leilão:** dia 05 de novembro de 2026 às 14h40min.

Inexistindo propostas para o 1º leilão, terá seguimento o 2º leilão.

**Valor de Avaliação:** R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais).

**Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão:** R\$ 158.900,00 (cento cinquenta e oito mil novecentos reais).

**Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão:** R\$ 136.200,00 (cento trinta e seis mil duzentos reais).

**Localização do Bem:** Rodovia RST 453 (Rodovia Rota do Sol), s/n, KM 162, Vila Seca, Caxias do Sul/RS.

**Modalidade dos Leilões:** Simultâneo (*On-line e Presencial*).

**Local dos Leilões:** Avenida Therezinha Pauletti Sanvitto, 208/910, Edifício Vittorio Corporate, Bairro Vilaggio Iguatemi, na cidade de Caxias do Sul/RS e, também, através do endereço: <http://www.cristianoescolaleiloes.com.br>.

**Observações:** (I) Lances registrados na modalidade *Online* ou *Simultâneo*, através do site, serão considerados à vista; (II) A arrematação do bem acima descrito far-se-á mediante o pagamento imediato do preço no ato do leilão. Àqueles que desejarem efetuar o pagamento em prestações, deverão apresentar suas propostas até o início do 1º leilão (por valor não inferior ao da avaliação); e, até o início do 2º leilão (por valor que não seja considerado preço vil ou definido pelo Juízo). As propostas de pagamento parcelado deverão, obrigatoriamente, prever a entrada de 25% do lance à vista, sendo o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea (cheque ou fiador), quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Ainda, as propostas para aquisição em prestações deverão indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; (III) Sugere-se a leitura atenta dos “termos de uso” disponíveis no site [www.cristianoescolaleiloes.com.br](http://www.cristianoescolaleiloes.com.br).

Através deste edital, ficam intimadas as partes, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, coproprietários, cônjuges/companheiros e terceiros interessados na forma da lei. Caberá ao interessado analisar, comparar, medir, contar, testar, visitar, bem como sanar eventuais dúvidas existentes sobre quaisquer bens ofertados a anteceder a realização dos leilões, restando ciente de que a arrematação se dará em caráter “*ad corpus*”, atentando-se também ao princípio “*propter rem*” quando aplicável, não cabendo ao adquirente reivindicar quaisquer garantias, compensações, majorações, complementos, ou mesmo, alegação de desconhecimento das leis vigentes. As despesas com o leilão e comissão do leiloeiro deverão ser pagas pelo arrematante no ato do leilão, cumprindo-se com o disposto no artigo 23, parágrafo 2º, da LEF, em caso de execução fiscal. O valor da comissão devida ao leiloeiro fica estabelecida em 6% para bens imóveis e 10% para os demais bens, salvo determinação judicial diversa. Em caso de acordo, adjudicação ou remissão da dívida após o início das atividades necessárias à expropriação judicial, o percentual de 3% para bens imóveis e 5% para bens móveis será suportado por quem ensejar o cancelamento dos leilões, sendo adicionalmente cobradas taxas de remoção e armazenagem para bens móveis. Maiores informações através dos telefones: (54) 3533.6152 e (54) 98165.4141, e-mails: [contato@cristianoescolaleiloes.com.br](mailto:contato@cristianoescolaleiloes.com.br) e [assistente@cristianoescolaleiloes.com.br](mailto:assistente@cristianoescolaleiloes.com.br) ou pelo site: [www.cristianoescolaleiloes.com.br](http://www.cristianoescolaleiloes.com.br).

Caxias do Sul/RS, 13 de agosto de 2026.

**Cristiano Branchieri Escola**  
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

**Juiz(a) de Direito**