



EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA E INTIMAÇÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO ON-LINE

LEILÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO ON-LINE www.raotaleiloes.com.br
1ª Praça dia 29.09.2025 e 2ª Praça dia 09.10.2025, ambas às 17h00min.

Comarca de Caxias do Sul/RS. 4ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.
Ação: Execução de Demarcação/Divisão nº 5024162-50.2021.8.21.0010/RS.
Exequente: **VALDOCIR AUGUSTO RIZZO, MARI ELENA RIZZO FIORENTIN, VALDEREZ AGOSTINHO RIZZO, MARILU ILVA SECO e JANDIRA MARIA RIZZO. (Comin & Campos Advocacia).**
Executada: **WILSON ANTONIO ADAMI, MARGARETE RIZZO e MARIA RIZZO ADAMI (pp. Dra. Maria Iara Cabral Guedes).**

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA, Leiloeiro Oficial, devidamente designado pela Exma. Sra. Doutora Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS., Dra. Cláudia Bampi, para proceder à venda em público leilão presencial e ON-LINE, nas datas e hora acima mencionadas, o imóvel penhorado nos autos do Processo acima.

Lances a vista pagamento integral ou 20% do lance mais comissão em até 24 horas e saldo na homologação.

"O lance a prazo será submetido à análise do Juiz, que decidirá sua aceitação. De acordo com a legislação vigente, o lance à vista tem preferência, sendo que o lance a prazo poderá ser considerado dependendo da decisão judicial".

Essa formulação está baseada na legislação do processo de execução, conforme o Código de Processo Civil (CPC), que trata dos leilões judiciais:

- Art. 895, § 7º, do CPC: "A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado."

Lances a vista ou pagamentos parcelados poderão ser recebidos sendo que, não inferior a 100% da avaliação no 1º pregão e não inferior a 50% da avaliação no 2º Pregão, conforme Art. 891, paragrafo único e as parcelas serão corrigidas pela taxa SELIC, com Cláusula Resolúvel nos termos dos Artigos 474 e 475 do CC, enquanto perdurar o parcelamento, com a oferta de no mínimo menos 25% de sinal à vista (Art. 895 do CPC), mais a comissão do leiloeiro de 6% sobre o valor do lance, mais a despesa administrativa no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance. 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:

TERRENO: LOTE URBANO constituído do lote nº 29, que faz parte do quarteirão

administrativo nº 703, do Bairro Santa Catarina, nesta cidade de Caxias do Sul/RS., com frente para a Rua Caetano Belincanta nº 774, distando aproximadamente 38m da esquina com a Rua Mariana Prezzi, no quarteirão formado pelas citadas Ruas, mais as Ruas Balduino D'Arrigo e Alfredo Jaconi, com a área de 300m², contendo uma casa de madeira para moradia sob o nº 780, atual nº 774, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, 30m, com terras de Oscar Denicol; ao Sul por 30m, com terras de Alzira Guerra Masignani e outros: ao Leste, por 10m, com ditas de Henrique Prezzi: e ao Oeste por 10m, com a Rua Caetano Belincanta. Conforme informação da Perita Avaliadora Sra. Alessandra Turra "Sobre o terreno está edificada uma casa residencial com dois pavimentos, formando duas economias, distribuídas da seguinte forma: Pavimento Superior: casa mista de madeira e alvenaria. Possui 4 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. A parte de madeira possui área edificada aproximada de 88,00m², com divisórias de madeira, esquadrias de madeira, forro de madeira e telhado com telhas cerâmicas e beirais em madeira. Identificado como padrão baixo, encontra-se em ruim estado de conservação, necessitando de reparos. A parte de alvenaria possui área edificada aproximada de 12,00m², onde se localiza o banheiro e a área de serviço. Possui piso cerâmico, parede de alvenaria e revestimento de azulejo em meia parede e forro de laje de concreto armado. Identificado como padrão baixo, encontra-se em ruim estado de conservação, necessitando de reparos simples a importantes. Pavimento Inferior: Casa em alvenaria com dois dormitórios, sala, cozinha e dois banheiros. Possui divisórias internas em madeira e alvenaria, esquadrias de madeira e ferro, piso cerâmico e vinílico e forro de madeira. Área edificada aproximada de 100,00m², identificado como padrão baixo, encontra-se em razoável estado de conservação, necessitando somente reparos simples. O imóvel possui aproximadamente 47 anos de vida útil, conforme informado no local. **Informação complementar:** Em razão de que não há informações exatas das áreas edificadas, pois não constam na documentação do imóvel, bem como a mensuração das mesmas não é objeto do presente laudo, serão consideradas áreas aproximadas identificadas através da vistoria in loco e através de medição em imagens aéreas dos Mapas e vistas aéreas da Prefeitura Municipal (GeoCaxias). A área edificada da benfeitoria não se encontra averbada na Matrícula do imóvel". ONUS: R.1 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Delmira Dal Zotto Rizzo, R.2 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Valdocir Augusto Rizzo, R.3 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Maria Elena Rizzo, R.4 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Marilu Ilva Rizzo, R.5 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Valderes Agostinho Rizzo, R.6 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Margarete Rizzo, R.7 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Ignês Rizzo Adami, R.8 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Valdocir Augusto Rizzo e sua esposa Jandira Maria Rizzo, R.9 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Mari Elena Rizzo Fiorentin, R.10 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Valderez Agostinho Rizzo, R.11 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Marilú Ilva Seco e seu marido Alvaro Alceu Seco, R.12 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Maria Igenes Rizzo Adami e seu marido Vilson Antonio Adami, R.13 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Margarete Rizzo. Tudo



ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA
LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

Conforme **Matrícula nº 15.877**, Lvº 02, Fls. 01 a 03v, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS., até o dia 24.01.2025. **Avaliação: Perita Arquiteta Alessandra Turra em 28.02.2023 do terreno e suas benfeitorias por R\$ 450.000,00.**

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, considerando-se aplicável ao Atr. 130, parágrafo único do CTN, que prevê que os tributos, taxas e demais despesas sub-rogam-se no preço, devendo estes credores, concorrer com os demais credores existentes nos autos. Estes começarão vigorar após a homologação, inclusive sendo o arrematante imitado na posse direta do imóvel.

Informações: Leiloeiro ANTONIO ALEXANDRE RAOTA - Matrícula 229/2008, telefone (54) 3221.3290 – (54) 9.9979.3549. www.raotaleiloes.com.br – E-mail antonioleilao@terra.com.br. Rua Bento Gonçalves 2031, sala “13” Gal. Ed. Lloyd Center, Bairro Centro – Caxias do Sul/RS. Intimação: O(s) executado(s) caso não encontrados pelo Oficial de Justiça para cientificação pessoal, ficam por este intimados.

Caxias do Sul, 16 de julho de 2025. Escrivã: Dra. Ana Paula de Lemos Nora.

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA
Leiloeiro Oficial

DRA. CLÁUDIA BAMPI
JUÍZA DE DIREITO.

EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA E INTIMAÇÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO ON-LINE

LEILÃO PRESENCIAL E ELETRÔNICO ON-LINE www.raotaleiloes.com.br
1ª Praça dia 26.03.2025 e 2ª Praça dia 09.04.2025, ambas às 17h00min.

Comarca de Caxias do Sul/RS. 4ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS.
Ação: Execução de Demarcação/Divisão nº 5024162-50.2021.8.21.0010/RS.
Exequente: **VALDOCIR AUGUSTO RIZZO, MARI ELENA RIZZO FIORENTIN, VALDEREZ AGOSTINHO RIZZO, MARILU ILVA SECO e JANDIRA MARIA RIZZO. (Comin & Campos Advocacia).**
Executada: **WILSON ANTONIO ADAMI, MARGARETE RIZZO e MARIA RIZZO ADAMI (pp. Dra. Maria Iara Cabral Guedes).**

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA, Leiloeiro Oficial, devidamente designado pela Exma. Sra. Doutora Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de

Caxias do Sul/RS., Dra. Cláudia Bampi, para proceder à venda em público leilão presencial e ON-LINE, nas datas e hora acima mencionadas, o imóvel penhorado nos autos do Processo acima.

Lances a vista pagamento integral ou 20% do lance mais comissão em até 24 horas e saldo na homologação.

"O lance a prazo será submetido à análise do Juiz, que decidirá sua aceitação. De acordo com a legislação vigente, o lance à vista tem preferência, sendo que o lance a prazo poderá ser considerado dependendo da decisão judicial".

Essa formulação está baseada na legislação do processo de execução, conforme o Código de Processo Civil (CPC), que trata dos leilões judiciais:

- Art. 895, § 7º, do CPC: “A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.”

Lances a vista ou pagamentos parcelados poderão ser recebidos sendo que, não inferior a 100% da avaliação no 1º pregão e não inferior a 50% da avaliação no 2º Pregão, conforme Art. 891, parágrafo único e as parcelas serão corrigidas pela taxa SELIC, com Cláusula Resolúvel nos termos dos Artigos 474 e 475 do CC, enquanto perdurar o parcelamento, com a oferta de no mínimo menos 25% de sinal à vista (Art. 895 do CPC), mais a comissão do leiloeiro de 6% sobre o valor do lance, mais a despesa administrativa no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) no prazo de 24hs (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance. 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:

TERRENO: LOTE URBANO constituído do lote nº 29, que faz parte do quarteirão administrativo nº 703, do Bairro Santa Catarina, nesta cidade de Caxias do Sul/RS., com frente para a Rua Caetano Belincanta nº 774, distando aproximadamente 38m da esquina com a Rua Mariana Prezzi, no quarteirão formado pelas citadas Ruas, mais as Ruas Balduino D´Arrigo e Alfredo Jaconi, com a área de 300m², contendo uma casa de madeira para moradia sob o nº 780, atual nº 774, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, 30m, com terras de Oscar Denicol; ao Sul por 30m, com terras de Alzira Guerra Masignani e outros: ao Leste, por 10m, com ditas de Henrique Prezzi: e ao Oeste por 10m, com a Rua Caetano Belincanta. Conforme informação da Perita Avaliadora Sra. Alessandra Turra “Sobre o terreno está edificada uma casa residencial com dois pavimentos, formando duas economias, distribuídas da seguinte forma: Pavimento Superior: casa mista de madeira e alvenaria. Possui 4 dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro. A parte de madeira possui área edificada aproximada de 88,00m², com divisórias de madeira, esquadrias de madeira, forro de madeira e telhado com telhas cerâmicas e beirais em madeira. Identificado como padrão baixo, encontra-se em ruim estado de conservação, necessitando de reparos. A parte de alvenaria possui área edificada aproximada de 12,00m², onde se localiza o banheiro e a área de serviço. Possui piso cerâmico, parede de alvenaria e revestimento de azulejo em meia parede e forro de laje de concreto armado. Identificado como padrão baixo, encontra-se em ruim estado de conservação, necessitando de reparos simples a importantes. Pavimento Inferior: Casa em alvenaria com dois dormitórios, sala, cozinha e dois banheiros. Possui divisórias internas em madeira e alvenaria, esquadrias de madeira e ferro, piso cerâmico e vinílico e forro de madeira. Área edificada aproximada de 100,00m², identificado como padrão baixo, encontra-se em razoável estado de

conservação, necessitando somente reparos simples. O imóvel possui aproximadamente 47 anos de vida útil, conforme informado no local. **Informação complementar:** Em razão de que não há informações exatas das áreas edificadas, pois não constam na documentação do imóvel, bem como a mensuração das mesmas não é objeto do presente laudo, serão consideradas áreas aproximadas identificadas através da vistoria in loco e através de medição em imagens aéreas dos Mapas e vistas aéreas da Prefeitura Municipal (GeoCaxias). A área edificada da benfeitoria não se encontra averbada na Matrícula do imóvel”. ONUS: R.1 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Delmira Dal Zotto Rizzo, R.2 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Valdocir Augusto Rizzo, R.3 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Maria Elena Rizzo, R.4 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Marilu Ilva Rizzo, R.5 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Valderes Agostinho Rizzo, R.6 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Margarete Rizzo, R.7 de 09.07.1980 Herança de Agostinho Gabriel Rizzo para Ignês Rizzo Adami, R.8 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Valdocir Augusto Rizzo e sua esposa Jandira Maria Rizzo, R.9 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Mari Elena Rizzo Fiorentin, R.10 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Valderes Agostinho Rizzo, R.11 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Marilú Ilva Seco e seu marido Alvaro Alceu Seco, R.12 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Maria Ignês Rizzo Adami e seu marido Vilson Antonio Adami, R.13 de 13.05.2015 Herança da fração ideal de 150m² ou 50% referente ao R.1 de Delmira Dal Zotto Rizzo para Margarete Rizzo. Tudo Conforme **Matrícula nº 15.877**, Lvº 02, Fls. 01 a 03v, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul/RS., até o dia 24.01.2025. **Avaliação: Perita Arquiteta Alessandra Turra em 28.02.2023 do terreno e suas benfeitorias por R\$ 450.000,00.**

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-rogam-se do preço, considerando-se aplicável ao Atr. 130, parágrafo único do CTN, que prevê que os tributos, taxas e demais despesas sub-rogam-se no preço, devendo estes credores, concorrer com os demais credores existentes nos autos. Estes começarão vigorar após a homologação, inclusive sendo o arrematante imitado na posse direta do imóvel.

Informações: Leiloeiro ANTONIO ALEXANDRE RAOTA - Matrícula 229/2008, telefone (54) 3221.3290 – (54) 9.9979.3549. www.raotaleiloes.com.br – E-mail antonioleilao@terra.com.br. Rua Bento Gonçalves 2031, sala “13” Gal. Ed. Lloyd Center, Bairro Centro – Caxias do Sul/RS. Intimação: O(s) executado(s) caso não encontrados pelo Oficial de Justiça para cientificação pessoal, ficam por este intimados.

Caxias do Sul, 27 de janeiro de 2025. Escrivã: Dra. Ana Paula de Lemos Nora.



ANTÔNIO ALEXANDRE RAOTA

LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

ANTONIO ALEXANDRE RAOTA
Leiloeiro Oficial

DRA. CLÁUDIA BAMPI
JUÍZA DE DIREITO.





FOTO 01 – Fachada frontal



FOTO 02 – Acesso de veículos e pedestres



FOTO 03 – Acesso lateral – inferior



FOTO 04 – fundos do lote



FOTO 05 – Casa Superior - Sala



FOTO 06 – Casa Superior – Cozinha



FOTO 07 – Casa Superior – dormitório



FOTO 08 – Casa Superior – Area de serviço



FOTO 09 – Casa Superior – banheiro



FOTO 10 – Casa Superior – teto do banheiro



FOTO 11 – Casa inferior – sala



FOTO 12 – Casa Inferior – cozinha



FOTO 13 – Casa inferior – banheiro



FOTO 14 – Casa Inferior – depósito



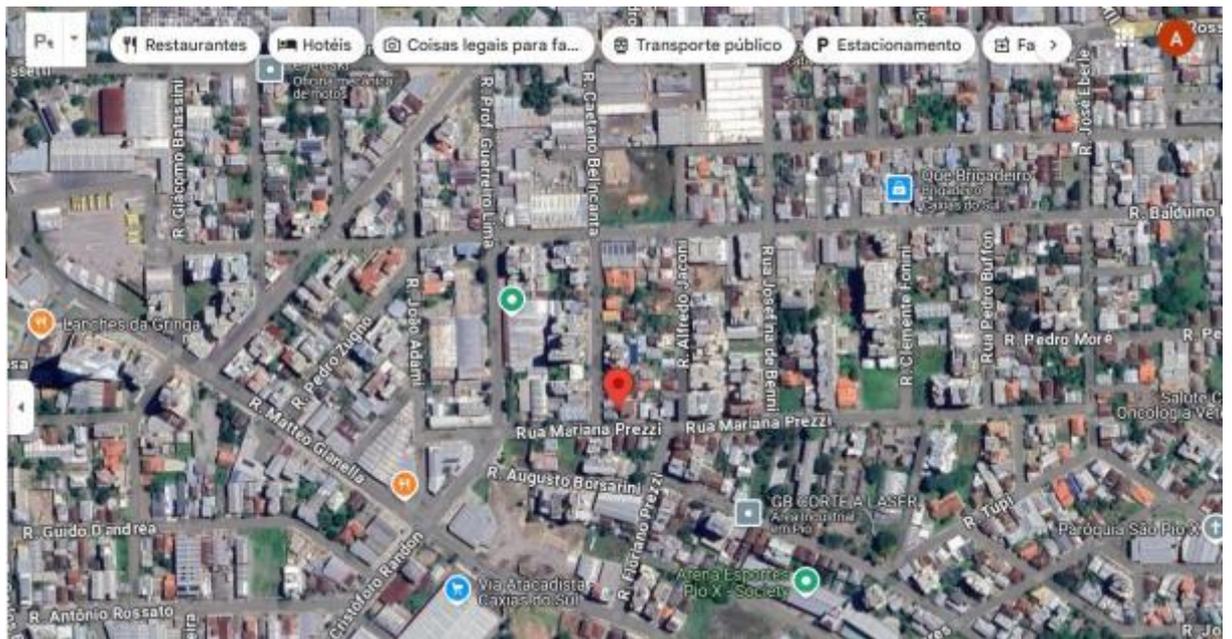
FOTO 15 – Casa inferior – dormitório



FOTO 16 – Casa Inferior – dormitório



FOTO 17 – Casa Inferior – banheiro





Vista aérea do Imóvel – Lote 29 – Quadra 703 - Fonte: Geo Caxias



Mapa de Localização do Imóvel – Q. 703 – L. 29 - Fonte: Geo Caxias



ANTÔNIO ALEXANDRE RAOA
LEILOEIRO OFICIAL - MATRÍCULA 229/2008

