

## 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 Vara Estadual de Execuções Fiscais de Tributos Estaduais/RS, faz saber, através deste, que será levado a leilão o bem penhorado no **PROCESSO Nº 5138646-08.2021.8.21.0001** em que **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **Marcos Antonio Sebastian Rodrigues**, na forma e condições que seguem:

### **BEM PENHORADO:**

**LOTE ÚNICO: UM TERRENO URBANO COM ÁREA DE 164,12M<sup>2</sup>, SOBRE O QUAL ESTÁ EDIFICADA UMA CASA DE MADEIRA COM ÁREA DE 69,60M<sup>2</sup>, SITOS À RUA SANTO IZIDRO, NA CIDADE DE GUARANI DAS MISSÕES/RS,** com a seguinte descrição registral: “Uma fração de terras urbanas, com a área de 164,12m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, sítio nos subúrbios d/ cidade, confrontando ao Norte, em 10m., com a Rua Stº. Cristo; ao Sul, em 3m. com terras do mesmo terreno, a Leste, em 25,5m., com o lote Nº2, da quadra Nº9; e a Oeste, em 25m., com terras do mesmo lote Nº1”. Av.2 – “[...]. Por requerimento de parte interessada instruído com certidão fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, arquivada no Ofício, consta que o imóvel descrito possui as seguintes características: Um Lote urbano sendo parte da quadra nº 09, terreno de centro, de formato irregular, localizado no quarteirão formado pelas ruas Santo Izidro, Uruguai, Av. Castelo Branco e Ijuí, do lado da numeração IMPAR, distando 30,00 metros da esquina formada pelas ruas Ijuí com Santo Izidro, com as seguintes dimensões e confrontações ao NORTE, onde faz frente em 10,00 metros, com a Rua Santo Izidro; ao SUL, em 03,00 metros, com parte do mesmo terreno, ao LESTE, em 25,50 metros, com o lote nº 02; ao OESTE, em 25,00 metros, com terras do mesmo lote [...]. Av.3 – “Por requerimento de parte interessada instruído com certidão de habite-se fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, declaração de multirão, arquivadas no Ofício, consta que o proprietário Roque Lubini, construiu no imóvel descrito a seguinte benfeitoria: UM PRÉDIO EM MADEIRA DE LEI, para fins residenciais, com a área de 69,60m<sup>2</sup>.(sessenta e nove metros e sessenta decímetros quadrados), coberto em telhas de barro, forrado e assoalhada som taboas de pinho, com seis (06) janelas e duas (02) portas externas, externas[...].” Maiores informações quanto aos demais registros e averbações, sugere-se a consulta à Matrícula nº 208 do Registro de Imóveis da Comarca de Guarani das Missões/RS.

**Data do 1º Leilão:** dia 05 de fevereiro de 2026 às 15h40min.

**Data do 2º Leilão:** dia 05 de março de 2026 às 15h40min.

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

**Valor de Avaliação:** R\$ 79.509,49 (setenta e nove mil quinhentos e nove reais e quarenta e nove centavos).

**Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão:** R\$ 79.509,49 (setenta e nove mil quinhentos e nove reais e quarenta e nove centavos).

**Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão:** R\$ 39.754,74 (trinta e nove mil setecentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos).

**Localização do Bem:** Rua Santo Izidro, s/n, Guarani das Missões/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.cristianoescolaleilos.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.cristianoescolaleilos.com.br](http://www.cristianoescolaleilos.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@cristianoescolaleilos.com.br](mailto:contato@cristianoescolaleilos.com.br) e [assistente@cristianoescolaleilos.com.br](mailto:assistente@cristianoescolaleilos.com.br) ou pelo site: [www.cristianoescolaleilos.com.br](http://www.cristianoescolaleilos.com.br).

Porto Alegre, 24 de novembro de 2025.

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

**Juiz(a) de Direito**