

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 serão levados a leilão os bens penhorados no **PROCESSO Nº 5086627-25.2021.8.21.0001** em que **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **Luiz Martins Fialho e Outros**, na forma e condições que seguem:

BENS PENHORADOS:

LOTE ÚNICO: DIREITOS E AÇÕES SOBRE O APARTAMENTO DUPLEX Nº 504, COM ÁREA DE 209,5380M², E O BOX DE GARAGEM Nº 111, DO BLOCO BERTIOGA, DO CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL CARLOS GOMES, SITO À RUA GUIMARÃES ROSA, NA CIDADE DE PORTO ALEGRE/RS, com as seguintes descrições registraís:

Matrícula 61.592: “de IMÓVEL: apartamento número 504, do Bloco Bertioiga, do Conjunto Residencial Portal Carlos Gomes, à Rua Dr. Guimarães Rosa, 1970, no 7º pavimento ou 4º andar, de frente e do lado direito de quem olhar o bloco pela dita rua mais a parte do -terraço que se superpõe, vinculada, formando apartamento duplex, composto de vestibulo, sala de estar, com escada circular de acesso ao terraço, circulação, 03 dormitórios, 02 quartos de banho, cozinha-comedor, quarto de empregada. área de serviço, WC, na cobertura: sala de estar, quarto de banho, piscina, 02 terraços.com área real privativa de 209,5380m², área condominial de 144,8069m² e área real total 354,3449m², fração ideal de 0,012618 no terreno e coisas comuns do edifício [...]”. **R.19:** penhora; **R.16:** hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal.

Matrícula nº 61.599: “espaço-estacionamento número 111 (cento e onze) do bloco Bertioiga do Conjunto Residencial Portal Carlos Comes, situado no segundo subsolo ou primeiro pavimento, com acesso pela Rua Dr. Guimarães Rosa, número 70 (setenta), através de uma rampa à direita da entrada do primeiro subsola ou segundo pavimento, o sexto à esquerda da circulação localizada à esquerda da rampa, com a área real privativa de 12,0000m2 (doze metros quadrados), área real de uso comum de 7,5578 metros quadrados e área real total de 19,5578 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração Ideal de 0,000689 no terreno e nas demais coisas de uso comum fim proveitoso do Conjunto Residencial Portal Carlos Gomes [...]”. **Av.10:** penhora; **R.6:** hipoteca em favor de Caixa Econômica Federal.

Maiores informações quanto às penhoras, averbações e demais registros atualizados, sugere-se a busca através das Matrículas nº 61.592 e 61.599 do Registro de Imóveis, 4ª Zona, da Comarca de Porto Alegre/RS.

Data do 1º Leilão: dia 05 de fevereiro de 2026 às 14h05min.

Data do 2º Leilão: dia 05 de março de 2026 às 14h05min.

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

Valor de Avaliação: R\$ 1.070.000,00 (um milhão e setenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 1º Leilão: R\$ 1.070.000,00 (um milhão e setenta mil reais).

Valor Mínimo para Lance em 2º Leilão: R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais).

Localização do Bem: Rua Guimarães Rosa, 70, B. Boa Vista, Porto Alegre/RS.

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

Local dos Leilões: Avenida Therezinha Pauletti Sanvito, 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.

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 e assistente@cristianoescolaleiloes.com.br ou pelo site: www.cristianoescolaleiloes.com.br.

Porto Alegre, 19 de outubro de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito