

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) 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 5027435-16.2011.8.21.0001** em que **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **Moacir João Zabchet e Outros** na forma e condições que seguem:

BENS PENHORADOS:

LOTE 1: LOTE URBANO COM ÁREA DE 4.500M², SOBRE O QUAL ESTÃO EDIFICADAS DUAS BENFEITORIAS, SITO NO B. GAÚCHO, NA CIDADE DE CAMAQUÃ-RS, com a seguinte descrição registral: *“Lote urbano sem benfeitorias, número trinta (30), da quadra noventa e três (93), da Vila Maria da Graça, na cidade de Camaquã, situado na rua General Netto, no quarteirão formado por esta e mais as ruas Padre Hildebrando Pedroso e São Lourenço, não tendo rua por um lado, onde passa o Arroio Duro, distante oitenta e cinco metros da esquina das ruas General Netto e Padre Hildebrando Pedroso, com a área superficial de quatro mil e quinhentos metros quadrados (4.500 m2.), que se confronta: ao Sul, onde faz frente, na extensão de quarenta metros (40 m.), com a rua General Netto; ao Norte, onde faz fundos, na extensão de quarenta metros (40 m.), com o Arroio Duro; ao Leste, na extensão de cento e metros (110 m.), com o lote trinta e um (31), de Acindino Francisco Dias; e ao Oeste, na extensão de cento e quinze metros (115m.) com o lote vinte e nove (29), de Acindino Francisco Dias”.* **Av – 15:** *“[...] o Lote da presente matrícula está cadastrado no cadastro da prefeitura como Lote 30, da Quadra nº 93, localizado na Rua Dr. João Ferreira (e não como constou), no Bairro Gaúcho (e não como constou), com Inscrição Municipal 01.3.0097.0138, no quarteirão formado pelas ruas: Rua Dr. João Ferreira, Rua São Lourenço do Sul, Arroio Duro e Rua Padre Hildebrando Pedroso, da qual dista 85,00 metros. Averbo ainda, a edificação de dois prédios, o primeiro, prédio misto, com destinação comercial, que mede 10,95 metros de frente por 19,25 metros de frente a fundos, de formato irregular, com 202,23 metros quadrados, sendo: 80,00 metros quadrados em madeira, concluídos em 1979 e 122,23 metros quadrados em alvenaria, concluídos em 1996; e o segundo prédio, em alvenaria, com destinação residencial, que mede 8,00 metros de frente por 7,20 metros de frente a fundos, de formato regular, com 57,60 metros quadrados concluídos em 1996. Existe junto ao primeiro prédio dois anexos em alvenaria, com destinação comercial, o primeiro que mede 5,80 metros de frente por 9,75 metros de frente a fundos, com formato irregular, com 47,60 metros quadrados e concluídos em 1996 e o segundo, que mede 3,00 metros de frente por 12,00 metros de frente a fundos, com formato regular com 36,00 metros quadrados concluídos em 1996”.*

Valor de Avaliação: R\$ 2.964.500,00 (dois milhões novecentos e sessenta e quatro mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 2.964.500,00 (dois milhões novecentos e sessenta e quatro mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 1.482.250,00 (um milhão quatrocentos e oitenta e dois mil duzentos e cinquenta reais).

LOTE 2: DIREITOS E AÇÕES SOBRE LOTE URBANO COM ÁREA DE 385M², SITO NA CIDADE DE CAMAQUÃ-RS, com a seguinte descrição registral: *“Imóvel Lote Urbano número quatro (04), sem benfeitorias, da quadra número quatrocentos e vinte e sete (427), da rua Cristovam Gomes de*

Andrade, na cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Cristovam Gomes de Andrade, cinco de Maio, Luiza Maraninchi e Sete de Setembro, da qual dista 60,00 metros, com a área superficial de trezentos e oitenta e cinco metros quadrados (385m²), confrontando: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (10,00m.), com a rua Cristovam Gomes de Andrade; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (10,00m.), com o lote nº 22, que e ou foi de propriedade da Sucessão de Arsenie de Lima Rames; a Leste na extensão de (38,50m), de frente a fundos, com lote nº 03, de propriedade de Luiz Fernando Dworzecki e a Oeste, na extensão de (38,50m.), de frente a fundos, com o lote nº 05 de propriedade de Francelina Scherer Ramos". R-3: hipoteca; R-4: penhora; R-5: penhora.

Valor de Avaliação: R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 158.500,00 (cento e cinquenta e oito mil quinhentos reais).

LOTE 3: DIREITOS E AÇÕES SOBRE LOTE URBANO COM ÁREA DE 385M², SITO NA CIDADE DE CAMAQUÃ-RS, com a seguinte descrição registral: *"Lote urbano número cinco (05), sem benfeitorias, da quadra número quatrocentos e vinte e sete (427), da rua Cristovam Gomes de Andrade, da cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Cristovam Gomes de Andrade, Cinco de Maio, Luiza Maraninchi e Sete de Setembro, da qual dista 70,00 metros, com a área superficial de trezentos e oitenta e cinco metros quadrados (385m²), confrontando: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (10,00m.), com a rua Cristovam Gomes de Andrade; a Sul, onde faz fundos, na extensão de (10,00m.), com lote nº 21, de propriedade de João Marcus Girardi Vencatto; a Leste, na extensão de (... 38,50m.), de frente a fundos, com lote nº 04, de propriedade de Adão Wilmar dos Santos e a Oeste, na extensão de (38,50m.), de frente a fundos, com o lote nº 06, de propriedade de Francelina Scherer Ramos". R-3: hipoteca; R-4: penhora; R-5: penhora.*

Valor de Avaliação: R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 158.500,00 (cento e cinquenta e oito mil quinhentos reais).

LOTE 4: DIREITOS E AÇÕES SOBRE LOTE URBANO COM ÁREA DE 385M², SITO NA CIDADE DE CAMAQUÃ-RS, com a seguinte descrição registral: *"Lote Urbano número seis (06), sem benfeitorias, da quadra número quatrocentos e vinte e sete (427), da rua Cristovam Gomes de Andrade, da cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Cristovam Gomes de Andrade, Cinco de Maio, Luiza Maraninchi e Sete de Setembro, da qual dista 80,00 metros, com a área superficial de trezentos e oitenta e cinco metros quadrados (385m²), confrontando: ao Norte, onde faz frente, na extensão de (10,00m.), com a rua Cristovam Gomes de Andrade; ao Sul, onde faz fundos, na extensão de (10,00m.), com lote nº 20, que e eu foi de propriedade de Espólio de Arsenio de Lima Ramos; a Leste, na extensão de (38,50m.) de frente a fundos, com lote nº 05 de Propriedade de Adão Wilmar dos Santos e a Oeste, na extensão de (38,50m.), de frente a fundos, com o lote nº 07, de propriedade, digo, que é eu foi de propriedade de Espólio de Arsenio de Lima Ramos". R-3: hipoteca; R-4: penhora.*

Valor de Avaliação: R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 317.000,00 (trezentos e dezessete mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 158.500,00 (cento e cinquenta e oito mil quinhentos reais).

LOTE 5: LOTE URBANO COM ÁREA DE 386,25M², COM BENFEITORIA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, SITO NO B. FLORESTA, NA CIDADE DE CAMAQUÃ-RS, com a seguinte descrição registral: *"Lote urbano número dezesseis (16), sem benfeitorias, na quadra número seiscentos e quarenta e três (643), na rua Tito Paranhos, esquina com a rua Maestro Lucidio Moreira, no Bairro Floresta, na cidade de Camaquã, no quarteirão formado pelas ruas: Tito Paranhos, Maestro Lucidio Moreira, Avenida Presidente Vargas e rua Divino Vieira, com a área superficial de trezentos e oitenta e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (386,25m²), confrontando: ao Leste, onde faz frente, na extensão de (15,45m), com a rua Tito Paranhos; ao Oeste, onde faz fundos, na extensão de (15,45m), com o lote nº 17; ao Norte, na extensão de (25m) de frente a fundos, com o lote nº 15, todos de propriedade da Ecomil; ao Sul, na extensão de (25m), com a rua Maestro Lucidio Moreira".*
Av-11: penhora.

Valor de Avaliação: R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 278.000,00 (duzentos e setenta e oito mil reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais).

Maiores informações sugere-se a consulta às Matrículas nº 3.019, 8.136, 8.137, 8.138 e 5.582 do Registro de Imóveis da Comarca de Camaquã-RS.

Data do 1º Leilão: dia 06 de novembro de 2025 às 13h50min.

Data do 2º Leilão: dia 11 de dezembro de 2025 às 16h55min.

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

Valor de Avaliação (englobado): R\$ 3.876.500,00 (três milhões oitocentos e setenta e seis mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão (englobado): R\$ 3.876.500,00 (três milhões oitocentos e setenta e seis mil quinhentos reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão (englobado): R\$ 1.938.250,00 (um milhão novecentos trinta e oito mil duzentos e cinquenta reais).

Localização dos Bens: Camaquã/RS.

Modalidade dos Leilões: Simultâneo (Presencial e Online).

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.

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. 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, 10 de setembro de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito