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 1º 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 5078751-19.2021.8.21.0001** em que **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **Estevão Pedroso Pereira e Outros**, na forma e condições que seguem:

BEM PENHORADO: UM TERRENO URBANO COM 492M² DE ÁREA, COM BENFEITORIA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, SITO À AVENIDA VALADO, VILA JOÃO PESSOA, NA CIDADE DE PORTO ALEGRE/RS, com a seguinte descrição registral: *"UM PRÉDIO de madeira N.486 e o respectivo terreno situado no Bairro Vila João Pessoa, no quarteirão formado pelas Avenidas Valado e Bento Gonçalves, e pelas Ruas Tenente Alpoim, Juarez Távora, Angelo Barcelos, e Evangelina Porto, constituído de parte do Lote n°.24, da Quadra 79, junto ao prédio 476, medindo 26m00 de frente, ao Sudoeste, à Avenida Valado, lado par, e fundos ao Nordeste, onde estreita e termina em zero (0), dividindo-se a Noroeste, por uma linha da extensão de 27m00, mais ou menos, com o terreno que é ou foi de Eleodoro e José Homero e ao Leste, por uma linha da extensão de 40m00, mais ou menos, com dito que é ou foi da Prefeitura Municipal de Porto Alegre".* **Maiores informações quanto aos demais registros sugere-se a consulta à Matrícula nº 127.285 do Registro de Imóveis, 3ª Zona, da Comarca de Porto Alegre/RS**.

***Conforme constatação do Engenheiro Civil responsável pela avaliação do imóvel (ev. 14, OUT2, do Proc. 5078751-19.2021.8.21.0001):** *"Após vistoria ao endereço da Av. Valado nº 486 e diligência na Prefeitura de Porto Alegre, constatou-se que a descrição do imóvel constante na matrícula em análise, s.m.j., não corresponde integralmente à situação verificada in loco, assim como difere do mapa obtido no cadastro municipal. Ademais, o "PRÉDIO de madeira" citado no título não consta do cadastro (seq.1,2,3,4) ou mesmo se identifica assim no local, configurando área(s) já demolida(s) e/ou sequer averbada(s) sobre o terreno".*

Data do 1° Leilão: dia 06 de novembro de 2025 às 16h55min.
Data do 2° Leilão: dia 11 de dezembro de 2025 às 15h25min.
Inexistindo propostas para o 1º leilão, terá seguimento o 2º leilão.
Valor de Avaliação: R$ 417.853,12 (quatrocentos e dezessete mil oitocentos e cinquenta e três reais e doze centavos).
Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R$ 417.853,12 (quatrocentos e dezessete mil oitocentos e cinquenta e três reais e doze centavos).
Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R$ 208.926,56 (duzentos e oito mil novecentos e vinte e seis reais e cinquenta e seis centavos).
Localização dos Bens: Avenida Valado, nº 486, Vila João Pessoa, Porto Alegre/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, 24 de agosto de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito