

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 serão levados a leilão os bens penhorados no **PROCESSO Nº 5158883-29.2022.8.21.0001** em que **Estado do Rio Grande do Sul** move contra **Fabio Fernandes Ferreira e Outro**, na forma e condições que seguem:

BENS PENHORADOS:

LOTE 1: UM TERRENO URBANO COM ÁREA DE 450M², COM BENFEITORIA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA, SITO À RUA MANAUS, B. SANTA RITA, NA CIDADE DE GUAÍBA/RS, com a seguinte descrição registral: "LOTE nº 2117 (dois mil e cento e dezessete), da quadra "01" do Loteamento denominado "JARDIM SANTA RITA", situado na zona urbana desta cidade de Guaíba, no quarteirão formado pelas vias: Avenida Estrutural, Via Local "K", Lote 98 e Via de Distribuição "E", com as seguintes características e confrontações: "De forma retangular, com 450,00 m² (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS); frente, ao SUL, com a Via Local K em 15,00 metros; fundos ao NORTE, com o lote 2089 em 15,00 metros; lado, a LESTE, com o lote 2116 em 30,00 metros; lado, a OESTE, com a Via de Distribuição E em 30,00 metros. Cujo lote está situado na esquina formada pelas vias: Via de Distribuição E e Via Local K". **Maiores informações quanto aos demais registros sugere-se a consulta à Matrícula nº 12.848 do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 210.600,00 (duzentos e dez mil seiscentos reais).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 210.600,00 (duzentos e dez mil seiscentos reais).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 105.300,00 (cento e cinco mil trezentos reais).

LOTE 2: UM TERRENO URBANO DE 473m² DE ÁREA E UMA CASA DE 49m² DE ÁREA, SITOS À RUA BATISTA LUZARDO, B. FLORIDA, NA CIDADE DE GUAÍBA/RS, com a seguinte descrição registral: "Um terreno, situado no Balneário Florida, neste Município de Guaíba/RS, zona urbana do distrito da cidade, de situação interna, constituído das partes dos fundos dos lotes números 186 (cento e oitenta e seis) e 188 (cento e oitenta e oito) da quadra L; com as seguintes divisas e confrontações: ao norte, com o remanescente dos lotes nºs. 186 e 188 (cento e oitenta e seis e cento e oitenta e oito) onde mede 20,60m (vinte metros e sessenta centímetros), ao Sul com os lotes 187 e 189 (cento e oitenta e sete e cento e oitenta e nove), onde também mede 20,60m (vinte metros e sessenta centímetros), a Leste, com o lote 184 (cento e oitenta e quatro), onde mede 23,00m (vinte e três metros) e Oeste, com propriedade do Balneário Florida Limitada. Localiza-se a 27,00m (vinte e sete metros ad alinhamento da Avenida Florida, ao Norte e institui-se em seu favor uma servidão de passagem, através de uma faixa de terras com a largura de 13,00m (treze metros), partindo da Avenida Florida e atingindo a face Oeste do terreno, numa extensão de 50,00m (cinquenta metros). Fica reservado, no entretanto, ao Balneário Florida Ltda, o direito de fazer a mesma instituição de servidão de passagem em favor de outros terrenos internos, incluído também nesta venda, um prédio misto para moradia, com a área de 49m, ainda sem placa numérica, o qual foi construído pelo também proprietário Luiz Ataíde Réquia, sobre o terreno objeto desta.-". **Av.13** – penhora. **Maiores informações quanto aos demais registros sugere-se a consulta à Matrícula nº 242 do Registro de Imóveis da Comarca de Guaíba/RS.**

Valor de Avaliação: R\$ 258.682,86 (duzentos e cinquenta e oito mil seiscentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão: R\$ 258.682,86 (duzentos e cinquenta e oito mil seiscentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão: R\$ 129.341,43 (cento e vinte e nove mil trezentos e quarenta e um reais e quarenta e três centavos).

Data do 1º Leilão: dia 06 de novembro de 2025 às 16h45min.

Data do 2º Leilão: dia 11 de dezembro de 2025 às 15h15min.

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

Valor de Avaliação (englobado): R\$ 469.282,86 (quatrocentos e sessenta e nove mil duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos).

Valor Mínimo para Lance 1º leilão (englobado): R\$ 469.282,86 (quatrocentos e sessenta e nove mil duzentos e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos).

Valor Mínimo para Lance 2º leilão (englobado): R\$ 234.641,43 (duzentos e trinta e quatro mil seiscentos e quarenta e um reais e quarenta e três centavos).

Localização dos Bens: Rua Manaus, 755, B. Santa Rita, Guaíba/RS (Lote 1); Rua Batista Luzardo, s/n, B. Florida, Guaíba/RS (Lote 2).

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. Aqueles 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, 20 de agosto de 2025.

Cristiano Branchieri Escola
Leiloeiro Oficial - Mat. 285/13

Juiz(a) de Direito