



**EDITAL DE 1º, 2º e 3º LEILÃO E INTIMAÇÃO DA
VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA
DE PORTO ALEGRE PROCESSO: 5049832-
20.2021.8.21.0001- FALÊNCIA DE MARSIAJ OLIVEIRA
INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA - MASSA
FALIDA**

DATAS: Nos termos da Lei 11.101/2005 e obedecendo a sistemática processual vigente, eu, JOSÉ LUIS PARDO SANTAYANA CARDOSO, Leiloeiro Oficial devidamente autorizado pelo EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) VARA REGIONAL EMPRESARIAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE, DESIGNO AS SEGUINTE DATAS DE HASTAS PÚBLICAS

- 1º Leilão - 28/10/2026 às 15:00h (Horário de Brasília);
- 2º Leilão - 04/11/2026 às 15:00h (Horário de Brasília);
- 3º Leilão – 11/11/2026 às 15:00h (Horário de Brasília).

Com pagamento de 10% de comissão ao leiloeiro. Local: O leilão ocorrerá de forma HÍBRIDA, através do site www.santayanaileiloes.com.br, caso autorizado pelas autoridades sanitárias competentes, no endereço comercial deste leiloeiro, situado na R. Padre Diogo Feijó, 479 – Navegantes, Porto Alegre - RS, 90240-421. O leilão também poderá ser acompanhado através do YouTube, com a link a ser disponibilizado no site deste leiloeiro no dia da hasta.

DESCRIÇÃO:

LOTE 01 – IMÓVEL: O ESTACIONAMENTO Nº 02, do EDIFÍCIO VIVENDA DOS SALGUEIROS, localizado na Rua Anita Garibaldi, nº 2381, localizado no primeiro



pavimento, com entrada pelo quinto acesso de veículos, contado da esquerda para a direita de quem da rua General Ibá Mesquita Ilha Moreira olha o edifício, sendo o 4º contado da frente para os fundos, à esquerda da circulação de veículos, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de 1,46m², área real global de 13,46m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000337 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O terreno om a área superficial de 5.393,00m², no Bairro BOA VISTA, composto dos terrenos nºs 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 107 do desmembramento, com as seguintes medidas e confrontações: medindo ao todo 120,00m de frente, ao NOROESTE, à Rua Anita Garibaldi; 74,00m de frente, ao SUDESTE, à Rua General Ibá Mesquita Moreira; 50,00m de frente, ao SUDOESTE, à Rua Desembargador José Bernardo de Medeiros Júnior, formando esquinas com as outras duas ruas; e o outro lado, por uma linha quebrada com três segmentos a saber: o primeiro, formando esquina com Rua Anita Garibaldi, mede 46,90m de frente, ao LESTE, à Rua Libero Badaró; o segundo com 30,00m de LESTE para OESTE dividindo-se com o terreno nº 55, de Vitorino José Colato; e o terceiro com 13,00m de NORTE para SUL, dividindo-se com o mesmo terreno, de propriedade e Vitorino José Colato, até encontrar o alinhamento da Rua General Ibá Mesquita Moreira, conforme matrícula de nº 207.912 expedida pelo Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre. Avaliação R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais).

LOTE 02 - IMÓVEL: O ESTACIONAMENTO Nº 45, DO EDIFÍCIO VIVENDA DOS SALGUEIROS, localizado na Rua Anita Garibaldi, nº 2381, localizado no primeiro pavimento, com entrada pelo segundo acesso de veículos, contado da esquerda para a direita de quem da rua General Ibá Mesquita Ilha Moreira olha o edifício, sendo o 3º contado da frente para os fundos, à esquerda da circulação de veículos, com área real privativa de 12,00m², área real de uso comum de 1,46m², área real global de 13,46m², correspondendo-



Ilhe a fração ideal de 0,000322 no terreno e nas demais coisas de uso comum. O TERRENO: Com a área superficial de 5.393,00m², no Bairro BOA VISTA, composto dos terrenos nºs 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 107 do desmembramento, com as seguintes medidas e confrontações: medindo ao todo 120,00m de frente, ao NOROESTE, à Rua Anita Garibaldi; 74,00m de frente, ao SUDESTE, à Rua General Ibá Mesquita Moreira; 50,00m de frente, ao SUDOESTE, à Rua Desembargador José Bernardo de Medeiros Júnior, formando esquinas com as outras duas ruas; e o outro lado, por uma linha quebrada com três segmentos a saber: o primeiro, formando esquina com Rua Anita Garibaldi, mede 46,90m de frente, ao LESTE, à Rua Líbero Badaró; o segundo com 30,00m de LESTE para OESTE dividindo-se com o terreno nº 55, de Vitorino José Colato; e o terceiro com 13,00m de NORTE para SUL, dividindo-se com o mesmo terreno, de propriedade de Vitorino José Colato, até encontrar o alinhamento da Rua General Ibá Mesquita Ilha Moreira, conforme matrícula de nº 207.915 expedida pelo Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Porto Alegre. Avaliação R\$ 53.000,00 (cinquenta e três mil reais).

LOTE 03 – IMÓVEL: O estacionamento descoberto nº 11, do, com entrada pelo nº 195 da Rua Oswaldo Pereira de Freitas, no térreo e em posição perpendicular ao muro da direita, no centro da edificação e nessa posição o 8º contado da frente para os fundos, com área real privativa de 12,00m², área de uso comum de 1,10m², global de 13,10m², fração ideal de 0,000292, localizado no Grupo de estacionamentos unto ao muro lateral, a direita do acesso de veículos e de quem postado na Rua Oswaldo Pereira de Freitas, ao centro do conjunto olha o mesmo O terreno sobre o qual foi construído o edifício situa-se no bairro Partenon, quarteirão formado pelas ruas Oswaldo Pereira de Freitas, Antônio Maranghello, Prof.Lealcino Santos e Marccone, a saber: Um terreno (lote 1), com 68m685 de frente ao oeste, no alinhamento da Rua



Oswaldo Pereira de Freitas; nos fundos, ao leste, mede 70m45 confrontando-se com imóvel da Cohasepergs; por um lado, ao norte, 62m55 com imóvel da pmpa; e pelo outro lado, ao sul, 63m145 em confrontação com o lote 2, conforme matrícula nº 77.312 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre. Avaliação R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).

LOTE 04 – IMÓVEL: A fração ideal de 0,001333 do terreno de forma irregular onde existe a casa sob nº 813 da avenida independência, que será preservada por determinação da municipalidade, medindo 8,61m de frente ao norte, na avenida Independência; a divisa leste mede 136,27m dividindo-se com imóvel que é ou foi de Ermelina Rocha Fontoura e outros, nos fundos, ao sul, mede 20,90m em divisa com imóvel de João Henia; ao final deste último segmento, a descrição toma a direção sul-norte, numa extensão de 79,34m, dividindo-se com imóveis que são ou foram de João Almeida Rodrigues e J.Cezimbra Neto; a partir deste ponto, o imóvel quebra em ângulo reto na direção leste-oeste, numa extensão de 66,00m, em divisa com o imóvel 554 (antigo 544) da rua Santo Antonio, até atingir o alinhamento desta mesma rua, para onde também faz frente numa extensão de 8,83m, findos os quais o imóvel quebra novamente em ângulo reto, tomando a direção oeste-leste, numa extensão de 15,02m, findos os quais o imóvel toma a direção sul-norte, numa extensão de 2,64m, findos os quais novamente quebra em ângulo reto tomando a direção oeste-leste, numa extensão de 65,32 metros, em divisa esses três últimos segmentos com os imóveis 743, 747, 755, 779 e 805 da avenida Independência, respectivamente



pertencentes a Awraan Teruszkin, Silvio Guerra Balvé, Condomínio Edifício Nebraska, Antonio Gilberto Netto Velho e outros; ao finaldeste último segmento, o imóvel quebra em ângulo reto, na direção sul-norte, percorrendo uma extensão de 48,75m até atingir o alinhamento da avenida independência, ponto final da descrição, fechando o perímetro – Bairro: Independência. Quarteirão: avenida independência, ruas Santo Antonio, General João Telles e irmão José Otão. Dita fração corresponderá no Edifício Piazza Navona Flat Service a ser construído, ao Estacionamento Comercial 48 – 4º Subsolo, conforme matrícula de nº 101.122 expedida pelo Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Avaliação R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

DISPOSIÇÕES GERAIS:

1. **Débitos e Ônus Pendentes:** Os débitos incidentes sobre o bem à época da alienação, incluindo impostos, multas, tributos, taxas, encargos e demais ônus, sub-rogam-se no preço da arrematação, conforme art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). O arrematante recebe o bem **livre e desembaraçado**, salvo em caso de adjudicação.
2. **Estado de Conservação:** Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, sendo responsabilidade dos interessados **vistoriar/visitar** os mesmos antes da data da praça/leilão.



3. **Penalidades em Caso de Desistência ou Não Pagamento:** Caso o arrematante desista, arrependa-se ou não efetue o pagamento no prazo estabelecido, estará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal (CP) e à perda da comissão do leiloeiro, conforme art. 39 do Decreto 21.981/32 e tabela do Sindilei/RS.
4. **Adjudicação Posterior ao Leilão:** Em caso de adjudicação posterior ao leilão, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), o adjudicante deverá indenizar o leiloeiro. Em havendo acordo entre as partes, os honorários do leiloeiro serão fixados em 2% sobre o valor de avaliação dos imóveis.
5. **Comissão do Leiloeiro:** Será de 10% sobre o valor da arrematação ou percentual arbitrado.
6. **Procedimentos em Caso de Lanço Inferior:** Caso o bem não alcance lance superior ao valor da avaliação, será realizada a alienação em segundo leilão, na data e horário já indicados, nos termos do artigo 142, §3º, da Lei nº 11.101/2005. Nesta oportunidade, será admitida proposta não inferior a 50% do valor da avaliação. Permanecendo o bem sem licitantes, será aceita qualquer proposta apresentada na data do terceiro leilão, a qual será devidamente submetida à apreciação do juízo para deliberação.
7. **Condições de Pagamento:** O pagamento deverá observar o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil (CPC).



8. **Cadastro para Participação:** É indispensável realizar cadastro no site www.santayanaileiloes.com.br, com apresentação dos documentos exigidos para participação no leilão.

9. **Homologação e Alterações:** Toda venda está sujeita à homologação do Juízo, que reserva o direito de retirar, alterar ou não homologar qualquer bem, sem que tal decisão gere direitos aos interessados ou arrematantes.

10. **Da transferência de titularidade e responsabilidade do arrematante:** A transferência de titularidade do bem arrematado (incluindo, mas não se limitando, a registros, averbações, escrituras, desmembramentos, retificações, transferências junto a órgãos públicos e/ou entidades competentes) será de total e exclusiva responsabilidade do arrematante, que deverá adotar todas as providências administrativas e legais necessárias à sua efetivação, às suas expensas. O arrematante arcará integralmente com todos os custos, taxas, tributos, emolumentos, despesas cartorárias, despesas de despachante, custas e quaisquer outros encargos incidentes ou necessários à regularização e concretização da transferência, não cabendo ao Leiloeiro, à Administradora Judicial e/ou ao Juízo qualquer responsabilidade por tais providências, custos ou eventuais exigências administrativas impostas pelos órgãos competentes.

11. **Intimação pelo Edital:** Pelo presente edital, ficam intimados as partes, seus cônjuges (se casados forem), credores fiduciários, hipotecários, anticréticos,



usufrutuários, senhores diretos e demais interessados, caso estejam em local incerto e não sabido ou não sejam localizados pelo Oficial de Justiça.

Porto Alegre, 31 de agosto de 2026.

José Luis Pardo Santayana,
leiloeiro oficial.