



Jean Miguel Corrêa – Leiloeiro Público
Matrícula JUCIS/RS n. 354/2017

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DE 1ª e 2ª HASTAS PÚBLICAS.
2ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE CANELA/RS.**

PROCESSO N.º: 5001002-97.2021.8.21.0041
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
EXECUTADO: SUIAN BOFF MENEGAS E OUTRA.

Leilão na Modalidade ONLINE

Publicação através das mídias sociais da Casa Forte Leilões e rede mundial de computadores pelo site www.casaforteleiloes.com.br.

Para participar do Leilão é OBRIGATÓRIO efetuar o cadastro prévio na área exclusiva do arrematante no site supra, no mínimo 48hs antes de cada certame (caso não tenha ainda o licitante efetuado o cadastro antes do 1º Leilão).

1ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 15/10/2024 às 15:00hs.

2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 25/10/2024 às 15:00hs.

JEAN MIGUEL CORRÊA, Leiloeiro Público, regularmente matriculado na JUCIS/RS sob n. 354/2017, devidamente autorizado pela Excelentíssima Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS, Dra. **SIMONE RIBEIRO CHALELA**, que promoverá pessoalmente em público leilão, na modalidade **online por melhor lance**, em dia(s), horário e local supracitados, para encerramento dos lances com a consequente lavratura da ata de leilão e auto de arrematação em caso de venda do(s) bem(ns) penhorado(s) e a seguir descrito(s).

Descrição do(s) Bem(ns)

"IMÓVEL – UM CHALÉ de madeira, para moradia, situado nesta cidade, na RUA SILVIO HOFFMANN (antiga Rua "A"), edificado em 1975, com 42m² (quarenta



Rua das Fontes, 46, sala 02, bairro centro, Gramado/RS – site: www.casaforteleiloes.com.br
E -mail: casaforteleiloes@gmail.com Telefone: (54) 99945.2256.



Jean Miguel Corrêa – Leiloeiro Público
Matrícula JUCIS/RS n. 354/2017

e dois metros quadrados) de área construída, número 407, com suas dependências, instalações e respectivo terreno com a área de 447,00m² (quatrocentos e quarenta e sete metros quadrados), e constituído do lote número 21, quadra 10, do Loteamento Canela-Reflorestamentos Ltda., e compreendido no quarteirão formado pelas Ruas Silvio Hoffmann, Guilherme Dienstmann, Fernando Ferrari, Paulino Zini e Av. Marechal Castelo Branco e com as seguintes confrontações e dimensões: frente, a sudeste, com o alinhamento da Rua Silvio Hoffmann (antiga Rua "A"), em cujo alinhamento mede 15,00m (quinze metros); fundos, a noroeste, por medida igual à da frente, com terras de sucessão de Emílio Dienstmann; por um lado, a nordeste, distando 119,10m (cento e dezenove metros e dez centímetros) da Av. Marechal Castelo Branco, limita da frente ao fundo, na extensão de 29,80m (vinte e nove metros e oitenta centímetros), com o lote número 22; e pelo outro lado, a sudoeste, entesta, da frente ao fundo, na extensão de 29,80m (vinte e nove metros e oitenta centímetros) com o lote número 20. Conforme matrícula nº 5.670 do Registro de Imóveis da Comarca de Canela/RS, Livro nº 2 – Registro Geral."

OBSERVAÇÕES (1): conforme **Av-8-5.670** de 25 de setembro de 1991, ficou constando que o Chalé de madeira para moradia mencionado na presente matrícula, foi concluído em 1973, com 65,00m² de área construída e recebeu o número 151 e não como constou. Também faz parte do respectivo imóvel uma garagem de alvenaria com 18,99m² de área construída e foi concluída no ano de 1976, ambas localizadas na Rua Sylvio Hoffmann; **Av-10-5670** de 22 de janeiro de 1997, para fazer constar que no ano de 1993 foi concluído um aumento de 138,70m² perfazendo um total de 221,70m² de construção mista, incluindo-se As construções existente no Av-8-5670 desta matrícula, na Rua SYLVIO HOFFMANN, nº 151; **R-12-5670** de 22 de janeiro de 1997 – **USUFRUTO VITÁLICIO** em favor dos usufrutuários João Delmar Menegas e sua mulher Marian de Lourdes Boff Menegás, se extinguiu com o falecimento dos usufrutuários; **R-13-5670** de 20 de outubro de 2017 – **PENHORA** – de ¼ da nua propriedade de Márcia Luciana Boff Menegas, em favor do Estado do Rio Grande do Sul, no processo 041/1.05.0000757-3, conforme Termo de Redução de Bens à Penhora expedido pela 2ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS; **Consta ainda a PENHORA** de ¼ da nua propriedade pertencente a Suian Boff Menegas conforme Termo de Redução de Bens à Penhora expedido em





Jean Miguel Corrêa – Leiloeiro Público
Matrícula JUCIS/RS n. 354/2017

23/03/2021 pela 2ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS, nos autos 041/1.05.0000757-3. (não averbado na presente matrícula); **Av-14-5670 – e Av-15-5670 – INDISPONIBILIDADE** – sobre o usufruto do imóvel desta matrícula de propriedade de João Delmar Menegas e Marian de Lourdes Boff Menegas.

OBSERVAÇÕES (2): Tratando-se de bem indivisível, será vendido a totalidade do imóvel, resguardando-se a quota-parte dos coproprietários Daiane Boff e Rodrigo Boff Menegas, de acordo com o que preceituam os arts. 842 e 843,§1 e 2, do CPC.

AVALIAÇÃO R\$ 640.378,86 (seiscentos e quarenta mil, trezentos e setenta e oito reais e oitenta e seis centavos), datada de 17/09/2019.

Considerando que: "não havendo impugnação sobre avaliação elaborada por Oficial de Justiça-Avaliador, a atualização do valor se dará por mera aplicação de correção monetária, não sendo necessária nova avaliação dos bens." **(TJRS - Agravo de Instrumento, Nº 70085393437, Décima Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Cláudia Maria Hardt, Julgado em: 14-12-2021).**

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO: R\$ 994.357,22 (novecentos e noventa e quatro mil, trezentos e cinquenta e sete reais e vinte e dois centavos) em 23/08/2024.

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 596.614,33 (quinhentos e noventa e seis mil, seiscentos e quatorze reais e trinta e três centavos) equivalente a 60% da avaliação.

Ônus e/ou gravames: Aqueles eventualmente gravados nas matrículas dos imóveis; Pesam sobre o imóvel débitos pendentes de pagamento referente a IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), Taxa de Coleta de Lixo e Contribuição de Melhorias no montante de R\$ 23.446,34 (vinte e três mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e trinta e quatro centavos), bem como a dívida dos autos no montante atualizado em torno de R\$ 982.843,47 (novecentos e oitenta e dois mil, oitocentos





Jean Miguel Corrêa – Leiloeiro Público
Matrícula JUCIS/RS n. 354/2017

e quarenta e três reais e quarenta e sete centavos), **totalizando R\$ 1.006.289,80** (hum milhão, seis mil e duzentos e oitenta e nove reais e oitenta centavos) **em débitos a serem satisfeitos com o produto da arrematação de conformidade com o art. 908 § 1º do CPC, sub-rogando-se sob o respectivo preço:**

Ainda, seguindo a mesma vertente jurídica acima elencada, cumpre protestar pelo deferimento judicial da arrematação **LIVRE DE ÔNUS**, através da **sub-rogação sobre o respectivo preço, de conformidade com art. 130, §Ú, do Código Tributário Nacional;**

Em consulta ao site do TJ/RS, não constatei a existência de outros processos, em tramitação contra os executados na Comarca de Canela/RS, além deste.

Condições Gerais dos Leilões:

1. O lance à vista por valor de avaliação judicial em primeira hasta sempre terá preferência sobre os demais lances, sendo admitido em caso de não obtenção de lance à vista, o parcelamento da arrematação, com entrada mínima de 30% (trinta) por cento e o saldo em até trinta (30) parcelas, mensais, sucessivas e devidamente acrescidas das correções de estilo, de conformidade com art. 895 e seguintes do CPC, (Lei 13.105/2015). Ainda, na aquisição parcelada, em se tratando de bens imóveis, fica garantida através da HIPOTECA JUDICIAL do próprio bem objeto de arrematação, no caso de bens móveis e veículos, a arrematação terá de ser garantida através do oferecimento de CAUÇÃO IDÔNEA.

2. Aos licitantes interessados na aquisição do bem penhorado em prestações, será admitido de acordo com caput do art. 895, e incisos I e II do CPC, apresentar por escrito proposta de compra no valor de avaliação antes da realização do primeiro leilão, e até o início do segundo leilão por valor que não seja considerado como vil, ou seja, de acordo com art. 891 parágrafo único, do mesmo dispositivo legal.

3. O pagamento da comissão do Leiloeiro será suportado pelo ARREMATANTE, de conformidade com Art. 884 § único do CPC, no percentual de 6% (seis por cento) do valor da avaliação em se tratando de bens imóveis e, de 10% (dez





Jean Miguel Corrêa – Leiloeiro Público
Matrícula JUCIS/RS n. 354/2017

por cento) sobre o valor da avaliação, em caso de bem móvel, ou conforme fixação pelo Juízo.

4. Em caso de acordo, adjudicação do bem, ou remissão da dívida, após iniciado os procedimentos de venda, será suportado por quem deu causa, o percentual de 2% (dois por cento), sobre o valor de avaliação do bem, a título de verba honorária pelos trabalhos desenvolvidos por este profissional.

5. Maiores informações serão prestadas pelo Leiloeiro pelo telefone (54) 99945.2256, através do site www.casaforteleiloes.com.br, e-mail: casaforteleiloes@gmail.com ou pessoalmente no endereço e em horário comercial do Leiloeiro.

6. Por este edital, fica(m) INTIMADO(S) o(s) executado(s), não sendo encontrado(s) no endereço(s) indicado(s) nos autos, bem como seu cônjuge, da data, hora e local da realização das hastas públicas. Também por este edital ficam INTIMADOS: Eventuais herdeiros; coproprietários e posseiros em se tratando de bem indivisível, os titulares de usufruto, detentores de direito real de uso, habitação e enfiteuse; os que possuam permissão e/ou concessão de direito real de uso de superfície; credores hipotecários, fiduciários, pignoratícios, anticrético, ou com penhora averbada e que não fazem parte da presente execução; promitentes compradores ou vendedores, para que exerçam os remédios processuais que entenderem como de direito; e ainda, terceiros interessados, dentre eles a União, o Estado e o Município, ou seja, de conformidade com exigência do Art. 889 do CPC.

7. Também, é de exclusiva competência do licitante interessado diligenciar nos órgãos públicos e entidades afins, para levantamento da situação de fato e de direito dos bens que estão sendo levados a públicos leilões, eximindo-se o Leiloeiro de reivindicações através de ação de perdas e danos no caso de eventuais problemas futuros com o registro definitivo da Carta de Arrematação expedida pelo juízo competente.

Canela/RS, 25 de agosto de 2024.

Dra. Simone Ribeiro Chalela,
Juíza de Direito

Jean Miguel Corrêa,
Leiloeiro Público Designado

