



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.

1º e 2º Leilões na modalidade – ONLINE

Realização dos certames somente através do site www.casaforteleiloes.com.br
Divulgação e marketing através das mídias sociais da Casa Forte Leilões e rede mundial de computadores.

IMPORTANTE: É obrigatória a realização de cadastro prévio do licitante/arrematante através do site www.casaforteleiloes.com.br para participar do leilão sempre com antecedência mínima de 24hrs de cada certame. (se já cadastrado o arrematante, fazer sua habilitação para cada leilão na área do arrematante com seu login e senha).

1ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 25/08/2026 às 14h30min.
2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 03/09/2026 às 14h30min.

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 e dois metros quadrados) de área construída, número 407, com suas



Rua João Alfredo Schneider, 399, bairro Planalto, 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

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 – **USU-FRUTO 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





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

Menegas conforme Termo de Redução de Bens à Penhora expedido em 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, de acordo com o entendimento taxativo de 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\$ 1.069.883,53 (UM MILHÃO E SESENTA E NOVE MIL REAIS, OITOCENTOS E OITENTA E TRES REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS) em 14/07/2026.

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 855.906,82 (OITOCENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL, NOVECENTOS E SEIS REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS) equivalente a 80% da avaliação judicial atualizada.

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 **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;**



Rua João Alfredo Schneider, 399, bairro Planalto, Gramado/RS – site: www.casaforte-leiloes.com.br E -mail: casaforteleiloes@gmail.com Telefone: (54) 99945.2256.



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

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, bem como, decisão pacificada pelo STJ (tema repetitivo 1134) o qual afasta a responsabilidade do arrematante na assunção de tais débitos tributários que sejam anteriores a arrematação;**

Em consulta ao site do TJ/RS, constatei a existência de outros processos, em tramitação contra os executados na Comarca de Canela/RS, sendo estes: 5002976-67.2024.8.21.0041; 5003573-36.2024.8.21.0041;

Condições Gerais dos Leilões:

1. O lance à vista por valor de avaliação judicial será apresentado no prazo de 24 horas da arrematação, e, sempre terá preferência sobre os demais lances, no caso de não obtenção de lances à vista, será admitido o parcelamento da arrematação conforme elencado no Art. 895 do CPC (Código de Processo Civil), combinado com expressa determinação judicial de entrada de 30% (trinta por cento) e o saldo em até 30 parcelas mensais, devidamente acrescidas das correções legais. Seguindo nas regras de aquisição em leilão, se tratando de bens imóveis, fica a arrematação 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. O licitante/arrematante, ou seja, aquele que ofertou o maior lance e for declarado VENCEDOR através do encerramento do leilão online na página da Casa Forte Leilões, deverá estar rigorosamente com seus dados e endereços atualizados junto a plataforma digital do Leiloeiro, pois as informações prestadas serão transcritas imediatamente ao processo e não poderão ser alteradas futuramente na fase processual de chancela judicial da arrematação ou expedição de CARTA DE ARREMATACÃO, devendo ainda, este(a) observar os prazos de pagamento da arrematação e/ou entrada e comissão de leiloeiro, sob pena de desclassificação e sanções legais estipuladas pelo juízo competente, e, por





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

fim, transferência da arrematação ao segundo licitante que restou em disputa superado.

3. 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.

4. O pagamento da comissão do Leiloeiro será suportado pelo ARREMATANTE, de conformidade com Art. 884 § único do CPC, e deverá ser apresentado concomitante a confirmação do lance vencedor, através de cheque ou transferência bancária no percentual de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação conforme determinação do juízo.

5. Em caso de acordo, adjudicação do bem, ou remissão da dívida, posteriores a realização dos leilões é devida à comissão do LEILOEIRO que resta a cargo do executado com base no art. 7º § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. Após iniciado os procedimentos de venda, será suportado por quem deu causa, as despesas comprovadas por este profissional na preparação da realização dos certames, ou sejam, todas aquelas de elaboração de datas e editais, deslocamentos, publicações legais e outras que resultem direta ou indiretamente na resolução do feito.

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

7. 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





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

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.

8. Também, é de exclusiva competência do(a) licitante interessado(a) 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, de conformidade com art. 500 do CC (código civil), 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, 14 de julho de 2026.

Dra. Simone Ribeiro Chalela,
Juíza de Direito

Jean Miguel Corrêa,
Leiloeiro Público Designado



Rua João Alfredo Schneider, 399, bairro Planalto, Gramado/RS – site: www.casaforte-leiloes.com.br E -mail: casaforteleiloes@gmail.com Telefone: (54) 99945.2256.