



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: 5000095-06.2013.8.21.0041

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A.

EXECUTADO: SERRA ESTILO MÓVEIS LTDA – ME E OUTROS (02).

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: 10/03/2025 às 14h45min.

2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 20/03/2025 às 14h45min.

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)

ITEM 1: "IMÓVEL – UM TERRENO, urbano, sem benfeitorias, situado nesta cidade, na Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, lado dos números ímpares, zona urbana, bairro Canelinha, Loteamento Vila São Rafael, inscrito sob nº 5,





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

constituído dos LOTES 7, 8 e 9, da QUADRA "I", com a área de 1.794,06m², compreendido no quarteirão formado pelas ruas Juscelino Kubitschek de Oliveira, Tubiana, Pedro Álvares Cabral e Rua 12 do Loteamento Vila Wortmann, com as seguintes confrontações e dimensões: frente, a noroeste, com a Rua Juscelino Kubitschek de Oliveira, em cujo alinhamento mede 45,00m; outra frente, a sudoeste formando esquina com a Rua Tubiana, medindo no respectivo alinhamento 40,00m; a sudoeste onde mede 45,00m com os lotes 5 e 6; e a noroeste, na extensão de 40,00m com o lote 10, todos da referida quadra; dito imóvel dista 15,00m da rua Pedro Álvares Cabral. **Tudo de conformidade com matrícula imobiliária n.: 7676 do CRI local." AVALIAÇÃO JUDICIAL R\$ 1.100.000,00 (HUM MILHÃO E CEM MIL REAIS).**

Datada de quatorze (14) de novembro (11) de dois mil e vinte e quatro (2024). 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).

AVALIAÇÃO JUDICIAL CORRIGIDA: R\$ 1.118.496,61 (HUM MILHÃO CENTO E DEZOITO MIL QUATROCENTOS E NOVENTA E SEIS MIL REAIS E SESENTA E UM CENTAVOS);

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 671.097,97 (SEISCENTOS E SETENTA E UM MIL E NOVENTA E SETE REAIS, COM NOVENTA E SETE CENTAVOS), ou seja, 60% (sessenta por cento) da avaliação judicial conforme determinação do juízo.

OBS.: BENFEITORIAS EXISTENTES imóvel item 1: Conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO de OFICIAL DE JUSTIÇA, consta existência de benfeitorias contempladas em certidão exarada nos autos do processo, ou seja, "um galpão, parte de alvenaria e parte de madeira, em que funciona a fábrica da empresa"; ainda, compulsando a matrícula do bem, reiteradas averbações de notícias de penhora dão ciência de se tratar de área aproximadamente construída de 1.350m², pendentes de averbação.





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

ITEM 2: "IMÓVEL UM TERRENO, sem edificação, situado nesta cidade, na AVENIDA JUSCELINO KIBITSCHKEK DE OLIVEIRA, esquina com a RUA PEDRO ALVARES CABRAL, especificado com o lote nº 10, quadra "I", do Loteamento "VILA SÃO RAFAEL", com a área de 598,02m², à qual correspondem as seguintes medidas lineares e confrontações ou limites: - 15,00m de frente, a nordeste, com o alinhamento da Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, lado dos números ímpares; 40,00m também de frente, a noroeste, formando esquina, com o alinhamento da Rua Pedro Alvares Cabral, lado dos números pares; 15,00m no lado sudoeste, com o lote nº 06, e 40,00m no lado sudeste, com o lote nº 09; compreendido no quarteirão formado pela Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, Ruas Pedro Alvares Cabral, Tubiana e 12 do Loteamento Vila Wortmann. **Tudo de conformidade com matrícula imobiliária n.: 8224 do CRI local.** **AVALIAÇÃO JUDICIAL R\$ 390.000,00 (TREZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).** **Datada de quatorze (14) de novembro (11) de dois mil e vinte e quatro (2024).** 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).

AVALIAÇÃO JUDICIAL CORRIGIDA: R\$ 396.557,89 (TREZENTOS E NOVENTA E SEIS MIL QUINHENTOS E CINQUENTA E SETE REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS);

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 237.934,73 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL NOVENTOS E TRINTA E QUATRO REAIS E SETENTA E TRES CENTAVOS), ou seja, 60% da avaliação judicial conforme determinação do juízo.

OBS.: BENFEITORIAS EXISTENTES imóvel item 2: Conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO de OFICIAL DE JUSTIÇA, consta existência de benfeitorias contempladas em certidão exarada nos autos do processo, ou seja, "uma casa de alvenaria composta por duas salas e um banheiro em que funciona o escritório da empresa"; ainda, compulsando a matrícula do bem, reiteradas averbações de notícias de penhora dão ciência de se tratar de área aproximadamente construída de 580m², pendentes de averbação.





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

AVALIAÇÃO JUDICIAL ENGLOBALADA: R\$ 1.515.054,50 (HUM MILHÃO QUINHENTOS E QUINZE MIL, CINQUENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS).

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 909.032,70 (NOVECENTOS E NOVE MIL, TRINTA E DOIS REAIS E SETENTA CENTAVOS), equivalente a 60% (sessenta por cento) da avaliação.

Ônus, gravames e indisponibilidades: Todos aqueles eventualmente gravados na matrícula imobiliária do bem; tendo nesta data as seguintes averbações, registros e indisponibilidades: **matrícula n.: 7676** R5-7676; R6-7676; R7-7676; R8-7676; R9-7676; R10-7676; R11-7676; R12-7676; R13-7676; AV15-7676; R16-7676; AV17-7676; R18-7676; R19-7676; AV20-7676; AV21-7676; R22-7676; AV23-7676; AV24-7676; Pesam sobre o imóvel n.: 7.676 do CRI local, débitos pendentes de pagamento referente a IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), Taxa de Coleta de Lixo no montante total de R\$ 21.102,92 (vinte e um mil cento e dois reais e noventa e dois centavos); Registros e averbações **matrícula n.: 8224:** AV2-8224; R3-8224; AV4-8224; R5-8224; R6-8224; AV7-8224; AV8-8224; Pesam sobre o imóvel n.: 7.676 do CRI local, débitos pendentes de pagamento referente a IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), Taxa de Coleta de Lixo no montante total de R\$ 426,20 (quatrocentos e vinte e seis reais e vinte centavos); **débitos dos quais devem ser 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, 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 o executada na Comarca de Canela/RS, dos quais ficam os CREDORES cientes, sendo estes: 5001196-68.2019.8.21.0041; 5006109-88.2022.8.21.0041; 5005037-95.2024.8.21.0041; 5008360-11.2024.8.21.0041;

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,





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

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 ARREMATAÇÃO, 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 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





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

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: casaforteleiloes@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 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, 03 de fevereiro de 2025.

Dra. Simone Ribeiro Chalela,
Juíza de Direito

Jean Miguel Corrêa,
Leiloeiro Público Designado

