



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: 5002451-27.2020.8.21.0041
EXEQUENTE: CIRILO BARCELOS SCHUCH.
EXECUTADO: CAROLINE DE CARVALHO THOEN.

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: 09/09/2025 às 14h30min.

2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 19/09/2025 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)

FRAÇÃO IDEAL DE 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DA PRPRIEDADE, PERTENCENTE A EXECUTADA/CO-PROPRIETÁRIA CAROLINE DE



Rua João Alfredo Schneider, 399, sala 02, 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

CARVALHO THOEN, correspondente a área de 1.054,37m² (mil e cinquenta e quatro metros, e trinta e sete decímetros quadrados) do IMÓVEL a seguir abaixo descrito:

"IMÓVEL – UM TERRENO urbano, sem edificação, situado nesta cidade, em UMA RUA PROJETADA, constituído do LOTE 02, compreendido no quarteirão parcialmente formado pelas ruas Primeiro de Janeiro, 21 de Abril, Maria Reimann Seibt e José Foss, com área de quatro mil, duzentos e dezessete metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados (4.217,50m²), com as seguintes confrontações e medidas: a nordeste onde mede 110,70m confronta com propriedade de Edmundo Seibt; a sudeste onde mede 37,00m confronta com o lote n.: 3, distando 115,10m do alinhamento da Rua Primeiro de Janeiro; frente a oeste no alinhamento de uma Rua Projetada lado dos números pares numa extensão de 13,40m; ao sul onde mede 14,20m, faz frente ao "CUL-DE-SAC" seguindo-se após numa extensão de 49,30m onde confronta com propriedade de Claudio Zilles; a oeste, onde mede 80,00m, confronta com propriedade de Edmundo Seibt. O imóvel acima foi matriculado de acordo com projeto de Desmembramento, Alvará n.: 121, fls.05 do Livro 01 e planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 21/10/1983. **Tudo de conformidade com matrícula imobiliária nº: 5.361 do Registro de Imóveis da Comarca de Canela/RS, Livro nº 2 – Registro Geral.**"

AVALIAÇÃO JUDICIAL TOTAL: R\$ 1.900.000,00 (HUM MILHÃO E NOVECIENTOS MIL REAIS). datada de 28/11/2022. 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 TOTAL ATUALIZADA: R\$ 1.969.551,24 (HUM MILHÃO NOVECIENTOS E SESSENTA E NOVE MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E UM REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS);





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

AValiação ATUALIZADA DA COTA-PARTE OBJETO DE HASTAS PÚBLICAS: R\$ 492.387,81 (QUATROCENTOS E NOVENTA E DOIS MIL TREZENTOS E OITENTA E SETE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS);

2ª HASTA, PREÇO MÍNIMO DA COTA-PARTE OBJETO DE HASTAS PÚBLICAS, OU SEJA, 25% da TOTALIDADE DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA N.: 5.361 DO CRI LOCAL: R\$ 295.432,69 (DUZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E DOIS REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS), equivalente a 60% da avaliação de conformidade com entendimento do juízo.

OBS.: Trata-se de venda de fração IDEAL, ou seja, no estado em que se encontra de fato e de direito, dentro de um todo maior, a qual deverá ser regularizada posteriormente a arrematação pelo arrematante.

Ônus e/ou gravames: Eventuais débitos fiscais e tributários **devem ser satisfeitos com o produto da arrematação de conformidade com o art. 908 § 1º do CPC, sub-rogando-se sob o respectivo preço, desde já, para tanto, deverá ser INTIMADA A MUNICIPALIDADE para que apresente nos autos eventual saldo devedor;** Ainda, seguindo a mesma vertente jurídica acima elencada, a arrematação é **LIVRE DE ÔNUS**, com fulcro no **art. 130, §º, 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 diligência e consulta a outros processos em tramitação contra a executada, não constatei existência de outras execuções no sistema do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul/RS.

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





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

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 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





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

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, 23 de julho de 2025.

Dra. Simone Ribeiro Chalela,
Juíza de Direito

Jean Miguel Corrêa,
Leiloeiro Público Designado



Rua João Alfredo Schneider, 399, sala 02, bairro Planalto, Gramado/RS – site: www.casaforteleiloes.com.br E -mail: casaforteleiloes@gmail.com Telefone: (54) 99945.2256.