



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: 5003001-51.2022.8.21.0041.
EXEQUENTE: COMPENSADOS DOIS IRMÃOS LTDA - EPP.
EXECUTADO: PENEDO ALTO COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.,

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: 20/07/2026 às 14h45min.
2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 27/07/2026 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)

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo atual lote administrativo n.º 11, da quadra n.º 1959, originário do desmembramento do antigo lote n.º



Rua João Alfredo Schneider, 399, sala 02, 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

78, da mesma quadra, com testada para a Estrada Federal BR-116 e para a rua Norberto Oscar Nora, distando 94,89 metros da esquina da Rua Norberto Oscar Nora com a rua Primo Antonio Bertolotti, nesta cidade de Caxias do Sul/RS; no quarteirão formado pelas citadas vias, mais a rua Pedrinho Pistorello, rua Santo Dalfovo, e limite com as quadras n.º 1313, 1322, 4481, 4480, 4479, 4476, 4475, 3441 e 3442; com área de **20.274,26m² (vinte mil, duzentos e setenta e quatro metros e vinte e seis decímetros quadrados)**; com as seguintes benfeitorias: um pavilhão, em alvenaria, com 02 pavimentos, e 9.132,11m² (nove mil, cento e trinta e dois metros e onze decímetros quadrados) de área total construída, e seu lançamento inicial data de fevereiro de 1972; um pavilhão, em alvenaria, com 01 pavimento, e 2.716,02m² (dois mil, setecentos e dezesseis metros e dois decímetros quadrados) de área total construída, e seu lançamento inicial data de fevereiro de 1979; medindo e confrontando: ao Nordeste, por quatro linhas, sendo: 90,89 metros com a Rua Norberto Oscar Nora, lado par, por 34,30 metros, com o limite da quadra, n.º 1322, por 4,00 metros com o lote n.º 21, de Madarco S.A. Indústria e Comércio, e por 32,90 metros com o lote n.º 20, de Madarco S.A. Indústria e Comércio; ao Noroeste, por 154,13 metros, com o lote n.º 17, de Madarco S.A. Indústria e Comércio; ao Leste, por duas linhas: uma de 20,00 metros, com o limite da quadra n.º 1322, e a outra, de 18,31 metros, com o lote n.º 23, de Madarco S.A. Indústria e Comércio; ao Sudeste, por quatro linhas, sendo: a primeira de 44,50 metros, com o lote n.º 19, de de Madarco S.A. Indústria e Comércio, a segunda uma linha quebrada de 63,95 metros e 7,40 metros, com os lotes n.º 20 e 21, ambos de de Madarco S.A. Indústria e Comércio, a terceira de 22,50 metros com o lote n.º 21, de de Madarco S.A. Indústria e Comércio, e a quarta por 35,24 metros com a Estrada Federal BR-116; ao Sudoeste, por duas linhas: sendo 36,50 metros com o lote n.º 18, e por uma linha quebrada medindo 28,95 metros e 73,80 metros com o lote n.º 19, ambos de Madarco S.A. Indústria e Comércio; ao Oeste, por 15,70 metros, com o lote n.º 08, de indústria Metal Fio Forte Ltda., e ao Sul, por 22,15 metros, com o lote n.º 22, de de Madarco S.A. Indústria e Comércio. **Tudo de conformidade com matrícula imobiliária n.: 60.835 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Cidade de Caxias do Sul.**

AVALIAÇÃO JUDICIAL R\$ 44.603.372,00 (QUARENTA E QUATRO MILHÕES SEISCENTOS E TRES MIL, TREZENTOS E SETENTA E DOIS REAIS).

Datada de vinte e dois (22) de junho (06) de dois mil e vinte e dois (2022).
Considerando que: "não havendo impugnação sobre avaliação elaborada por





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

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\$ 45.771.123,01 (QUARENTA E CINCO MILHÕES SETECENTOS E SETENTA E UM MIL, CENTO E VINTE E TRÊS REAIS E UM CENTAVO);

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 27.462.673,81 (VINTE E SETE MILHÕES QUATROCENTOS E SESENTA E DOIS MIL, SEISCENTOS E SETENTA E TRÊS REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS), ou seja, 60% (sessenta por cento) da avaliação judicial conforme determinação do juízo.

Ônus, gravames e indisponibilidades: Todos aqueles eventualmente gravados na matrícula imobiliária do bem; tendo nesta data as seguintes averbações, registros e indisponibilidades: **matrícula n.: 60835 AV.7; AV. 8; AV. do próprio processo.** Existência de débitos de natureza fiscal e tributária; **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, 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, além deste, constatei a existência de outros processos, em tramitação contra a executada na Comarca de Caxias do Sul/RS, dos quais ficam os CREDORES cientes, sendo estes: 5006307-97.2017.8.21.0010; 5022935-93.2019.8.21.0010; 5023036-96.2020.8.21.0010; 5030322-57.2022.8.21.0010;

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 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 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, 10 de junho de 2026.

Dra. Simone Ribeiro Chalela,
Juíza de Direito

Jean Miguel Corrêa,
Leiloeiro Público Designado

