



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

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DE 1ª e 2ª HASTAS PÚBLICAS.
JEC – JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE CANELA/RS.**

PROCESSO N.º: 5010017-85.2024.8.21.0041.

EXEQUENTE: JACOB LUIS DIMER MAGNUS.

EXECUTADO: VITOR LUIZ RISSI HAACK.

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: 17/08/2026 às 14h30min.

2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 27/08/2026 às 14h30min.

JEAN MIGUEL CORRÊA, Leiloeiro Público, regularmente matriculado na JUCIS/RS sob n. 354/2017, devidamente autorizado pela Excelentíssima Doutora Juíza de Direito do Juizado Especial Cível 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





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

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 – UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com formato irregular, com área de 30.586,00m² (trinta mil quinhentos e oitenta e seis metros quadrados), situada no lugar denominado **VARZEA GRANDE**, zona rural deste município de Gramado, com as seguintes confrontações e dimensões: partindo do ponto "9", localizado junto a estrada municipal do Moreira, no início da linha de divisa com a Área 03 de Eliana Luiza Haack Peteffi, em direção Nordeste, até o ponto "4", sentido anti-horário, confrontando, ao Leste, com a Área 03 de Eliana Luiza Haack Peteffi, formando um ângulo interno de 59°02'59" com a linha anterior que margeia a estrada municipal, numa extensão de 400,00m; do ponto "4", em direção Noroeste, até o ponto "5", confrontando, a Nordeste, com a Estrada de Ferro, numa extensão de 40,00m e com terras de Prat-k Utilidades Ltda., numa extensão de 59,55m, formando um ângulo interno de 129°16,39" com a linha anterior, numa extensão total de 99,55m; do ponto "5" em direção Sul, até o ponto "8", confrontando, a Oeste, com a Área 01 de Fernando Rissi Haack, formando um ângulo interno de 50°16'12" com a linha anterior, numa extensão de 318,84m; do ponto "8" em direção ao ponto inicial "9", confrontando, a Sul, com a estrada municipal do Moreira, formando um ângulo interno de 121°24'10", com linha anterior, numa extensão de 86,00m.
Tudo de conformidade com matrícula imobiliária nº: 32.468 do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS, Livro nº 2 – Registro Geral."

VALOR DE AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 890.000,00 (OITOCENTOS E NOVENTA MIL REAIS).





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

PREÇO MÍNIMO DE 60% (SESSENTA POR CENTO) DA AVALIAÇÃO: R\$ 534.000,00 (QUINHENTOS E TRINTA E QUATRO MIL REAIS).

Eventuais Ônus e/ou gravames: De conformidade com art. 886, inciso VI, do CPC, restam transcritos todos aqueles ônus e gravames constantes em matrícula imobiliária n. 32.468 do CRI local, conforme averbações AV.2; AV.5; AV.6; AV.7; AV.8; AV.9; AV.10; AV.11; AV.12; Ainda, débitos fiscais e de natureza tributária **deverão 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, a arrematação é **LIVRE DE ÔNUS**, com fulcro no **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 realizada, constatei a existência de outros processos cíveis e trabalhistas em tramitação contra o EXECUTADO através do sistema do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul/RS e Tribunal Regional Trabalhista TRT4 Região das Hortênsias autuados sob o número que segue: **5000855-**

90.2018.8.21.0101;	5001072-55.2026.8.21.0101;	5002870-
51.2026.8.21.0101;	5007050-18.2023.8.21.0101;	5007624-
41.2023.8.21.0101;	5010168-02.2023.8.21.0101;	5010269-
68.2025.8.21.0101;	5021203-05.2023.8.21.0021;	0020487-
97.2022.5.04.0352;	0020198-67.2022.5.04.0352;	0020167-
47.2022.5.04.0352;	0020487-97.2022.5.04.0352;	0020721-
79.2022.5.04.0352;	0020728-74.2022.5.04.0351;	5021203-
05.2023.8.21.0021; ficando estes CIENTIFICADOS conforme art. 889, do CPC e seus incisos.		

Condições Gerais dos Leilões:





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

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 entendimento e determinação judicial, a partir 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 HIPO-TECA 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
-





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

concomitante a confirmação do lance vencedor, através de cheque ou transferência bancária no percentual de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

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: 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





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

futuros com o registro definitivo da Carta de Arrematação expedida pelo juízo competente.

Canela/RS, 02 de julho de 2026.

Dra. Simone Ribeiro Chalela
Juíza de Direito

Jean Miguel Corrêa,
Leiloeiro Público Nomeado

