

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL URBANO NA CIDADE DE GRAMADO-RS.

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: 28/08/2026 às 14h45min, SOMENTE POR VALOR DE AVALIAÇÃO;

2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 03/09/2026 às 14h45min, LANCE MÍNIMO DE 52,63% (CINQUENTA E DOIS, SESENTA E TRÊS POR CENTO) DA AVALIAÇÃO REALIZADA;

POSSIBILIDADE DE VENDA DIRETA MEDIANTE PROPOSTA FORMAL ESCRITA sempre com antecedência mínima de 48hrs (quarenta e oito horas) de cada certame, para que seja apresentada ao COMITENTE VENDEDOR e que este possa avaliar a oferta mais benéfica, sendo de sua liberalidade exclusiva a aceitação ou não.

Leiloeiro Oficial: JEAN MIGUEL CORRÊA, brasileiro, solteiro, com escritório profissional junto a Rua João Alfredo Schneider, 399, sala 02, bairro Planalto, em Gramado/RS, inscrito na JUCIS/RS sob n.: 0354/2017, devidamente autorizado pela **COMITENTE VENDEDORA** conforme instrumento particular de autorização de venda em **LEILÃO COM EXCLUSIVIDADE**, neste ato, torna pública a oferta, em leilão extrajudicial, do bem imóvel abaixo descrito:

Descrição do bem imóvel com suas benfeitorias NÃO AVERBADAS:

IMÓVEL: “UM TERRENO, designado como o Lote nº 15 da quadra “J”, do Loteamento Popular denominado “ALTOS DA VIAÇÃO FERREA”, com área de 277,91m² (duzentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), lote de meio de quadra, distante cento e vinte e três metros e doze centímetros (123,12m) da junção da Rua Raio Floresta e Antigo Leito da Viação Férrea, esta localizado no lado dos números ímpares da Rua Raio Floresta, localizado na quadra J, que é formada pelas ruas Trav. Da Locomotiva, Antigo Leito da Viação Férrea, Rua Raio Floresta, Área de Preservação Permanente 04 e com terras de Décio Tissot, com as seguintes medidas e

confrontações: frente a Sudeste, medindo dez metros e setenta e dois centímetros (10,72m), confrontando-se com a Rua Raio Floresta, formando ângulo interno de 90°0'0"; por um lado, a Nordeste, medindo vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com o lote 16 da mesma quadra, formando ângulo interno, 90°0'0"; fundos, a Noroeste, medindo onze metros e quarenta e nove centímetros (11,49m), confrontando-se com o Décio Tissot, formando ângulo interno de 90°0'0"; e, pelo outro lado, a Sudoeste, medindo vinte e cinco metros (25,00m), confrontando-se com o lote 14 da mesma quadra, formando ângulo interno de 90°0'0"; **Tudo de conformidade com matrícula imobiliária n.: 30.486 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Gramado/RS.**

AVALIAÇÃO REALIZADA COM BASE NOS VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL DE R\$ 380.000,00 (TREZESNTOS E OITENTA MIL REAIS);

PREÇO MÍNIMO EM 2º SEGUNDO LEILÃO: R\$ 200.000,00 (DUZENTOS MIL REAIS), OU SEJA, 52,63% (cinquenta e dois, sessenta e três por cento) da avaliação.

Ônus e gravames: Aqueles eventualmente gravados em matrícula imobiliária, ainda, competem aos licitantes interessados promoverem na busca junto aos órgãos competentes, além daqueles já mencionados em edital; **ÔNUS FISCAIS:** constam débitos fiscais e que deverão ser assumidos pelo(a) arrematante no valor total de **R\$ 1.096,68 (mil e noventa e seis reais e sessenta e oito centavos).**

Obs.1: Imóvel encontra-se alugado a terceiros, os quais são de responsabilidade da **COMITENTE VENDEDORA a NOTIFICAÇÃO dos leilões agendados, bem como, o referido prazo de desocupação em caso de VENDA EM LEILÃO** o qual resta convencionado em 30 (trinta) dias a contar da data da arrematação. Havendo resistência e/ou necessidade de ação específica de desocupação do imóvel, estas correm por conta do arrematante/comprador.

Obs.2: EXISTEM BENFEITORIAS SOBRE O TERRENO OBJETO QUE NÃO ESTÃO AVERBADAS EM MATRÍCULA IMOBILIÁRIA, A REGULARIZAÇÃO E AVERBAÇÃO DEFINITIVA EM ALBUM IMOBILIÁRIO CORREM POR CONTA DO ARREMATANTE. ATUALMENTE TRATA-SE DE TRÊS (03) UNIDADES AUTONOMAS MISTAS em razoável estado de conservação e serão leiloadas no estado atual de uso e conservação;

O bem será ofertado a partir do valor inicial. Será sempre considerado vencedor o lance em maior valor, respeitado o lance mínimo previsto em cada leilão.

REGRAS E CONDIÇÕES DOS LEILÕES:

- a) **Condições de pagamento à vista:** O valor do lance deverá ser quitado, no ato do leilão, em moeda corrente nacional, em uma única parcela, ficando a quitação condicionada a compensação de eventual depósito bancário em favor do LEILOEIRO, mediante PIX cheque emitido para pagamento. Na hipótese de arrematação online, o valor do lance deverá ser quitado no prazo máximo de 01 (um) dia, conforme regras divulgadas no site www.casaforteleiloes.com.br.
- b) **Condições de pagamento parcelado:** Em caso de parcelamento, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a **30% (trinta por cento)** do valor do lance a título de sinal, quitando o valor remanescente na forma condicionada e concomitante a lavratura da escritura pública definitiva;
- c) 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 na lavratura da escritura pública definitiva, e não poderão ser alteradas futuramente após a aceitação do lance a 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 em lei. Por fim, em aproveitamento do ato, a transferência da arrematação ao segundo licitante que restou em disputa superado;
- d) O pagamento da comissão do Leiloeiro será exclusivamente suportado pelo(a) ARREMATANTE, e deverá ser apresentado concomitante a confirmação do lance vencedor, no prazo máximo de 24hrs., sob pena de desclassificação e declaração de inidoneidade financeira do licitante lançador em cumprir com a própria arrematação; O pagamento será no percentual de 6% (seis por cento) da avaliação, e será mediante transferência bancária e/ou pix diretamente a conta bancária do Leiloeiro autorizado na condução e realização dos certames, ou seja, Jean Miguel Corrêa;
- e) Despesas de transmissão da propriedade e regularização imobiliária do bem objeto correm por conta do comitente/arrematante, devendo a COMITENTE VENDEDORA fornecer a documentação necessária para tanto;
- f) Responsabilidade por vícios e Evicção: Os bens serão vendidos no estado em que se encontram; Diferenças entre estado de conservação e documentos não poderão ser objeto de compensação de preço, tão pouco eventual direito de terceiro(s) sobre o imóvel objeto de públicos leilões, restando documentalmente comprovado em matrícula definitiva a propriedade atual restar em favor de terceiros (situação quem a COMITENTE VENDEDORA declara sob as penas da LEI ser única

- responsável pela entrega de documentos e colhimento de assinaturas para fins de transferência e registro definitivo em favor do(a) arrematante vencedor(a), isentando-se de possível direito de evicto.
- g) REGRAS DE HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO:** Pessoas físicas: apresentar RG, CPF, comprovante de residência e demais documentos exigidos pelo leiloeiro; inscrição prévia no site do Leiloeiro www.casaforteleiloes.com.br
 - h)** Pessoas jurídicas: apresentar contrato social/estatuto, CNPJ, poderes do representante, documentos dos signatários, inscrição prévia no site do Leiloeiro www.casaforteleiloes.com.br;
 - i)** Propostas de compra que visem à VENDA IMEDIATA, sempre através de concordância escrita do COMITENTE VENDEDOR só serão aceitas mediante firma reconhecida, e aquelas que vierem por procuração deverão constar autorização específica com plenos poderes: cópia da procuração ou autorização com firma reconhecida ou autenticação certificada por plataforma GOV.BR;
 - j) Da visitação:** o Agendamento de visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, através dos contatos que seguem abaixo, para que este possa programar o acesso total ao imóvel objeto, inclusive aos cômodos e dependências internas das benfeitorias existentes e não averbadas em álbum imobiliário;
 - k)** Maiores **INFORMAÇÕES:** diretamente com o leiloeiro por intermédio do site www.casaforteleiloes.com.br, e-mail casaforteleiloes@gmail.com e telefone (54) 99945-2256.

Gramado/RS, 30 de julho de 2026.

JEAN MIGUEL CORRÊA
LEILOEIRO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Matrícula n.: 354/2017 JUCIS/RS