



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: 5001348-72.2026.8.21.0041.
EXEQUENTE: CARLOS ALBERTO OLIVEIRA DE CASTRO.
EXECUTADO: PARIS KATEDRAL – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO 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: 01/12/2026 às 14h. SOMENTE PELA AVALIAÇÃO;

2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 11/12/2026 às 14h. 60% (SESENTA POR CENTO) DA AVALIAÇÃO JUDICIAL, CONFORME DETERMINAÇÃO E ENTENDIMENTO DO JUÍZO;

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





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

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 – BOX n.º 32, do "Edifício Katedral", situado na Praça DA MATRIZ, nº 80, esquina com a Rua VISCONDE DE MAUÁ, localizado no térreo do estacionamento, no segmento à direita, de quem chega, sendo o sétimo, a contar da Rua Visconde de Mauá, delimitado pela fachada norte, boxes 33 e 35 e área de circulação, com área real privativa de 12,25m², área real de uso comum de 1,11m², área real total de 13,36m² e fração ideal de 0,0009 no terreno e nas coisas comum do condomínio. Tudo de conformidade com matrícula imobiliária nº: 63.789 do Registro de Imóveis da Comarca de Canela/RS, Livro nº 2 – Registro Geral.

VALOR DE AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS);

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 24.000,00 (VINTE E QUATRO MIL REAIS), OU SEJA, 60% (SESSENTA POR CENTO DA AVALIAÇÃO);

ITEM 2: IMÓVEL – BOX n.º 34, do "Edifício Katedral", situado na Praça DA MATRIZ, nº 80, esquina com a Rua VISCONDE DE MAUÁ, localizado no térreo do estacionamento, no segmento à direita, de quem chega, sendo o quinto, a contar da Rua Visconde de Mauá, delimitado pela fachada norte, boxes 31 e 33 e área de circulação, com área real privativa de 12,25m², área real de uso comum de 1,11m², área real total de 13,36m² e fração ideal de 0,0009 no terreno e nas coisas comum do condomínio. Tudo de conformidade com matrícula imobiliária nº: 63.790 do Registro de Imóveis da Comarca de Canela/RS, Livro nº 2 – Registro Geral.

VALOR DE AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS);





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

2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 24.000,00 (VINTE E QUATRO MIL REAIS), OU SEJA, 60% (SESSENTA POR CENTO DA AVALIAÇÃO);

AVALIAÇÃO JUDICIAL ENGLOBADA R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS);

PREÇO MÍNIMO ENGLOBADO R\$ 48.000,00 (QUARENTA E OITO MIL REAIS), ou seja, 60% (sessenta por cento) da avaliação judicial.

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,** 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;**

Obs 1: POR SE TRATAR DE VAGA DE ESTACIONAMENTO, A PREFERÊNCIA DE COMPRA SERÁ ESTABELECIDA ENTRE OS CONDÔMINOS/PROPRIETÁRIOS DE OUTRAS UNIDADES DO CONDOMÍNIO, fulcro no art. 1331 §1º do CCB;

Obs 2: Caso não tenham os CONDÔMINOS interesse na aquisição em leilão das unidades de estacionamento, resta liberada a participação de terceiros estranhos ao condomínio (salvo se comprovada disposição em contrário registrada em assembleia condominial), fulcro art. 1331 §1º do CCB.

Em diligência e consulta há existência de outros processos em tramitação contra a EXECUTADA no sistema do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul/RS autuadas sob os números que seguem:

02.2023.8.21.0041;	5001238-73.2026.8.21.0041;	5002616-
35.2024.8.21.0041;	5005227-63.2021.8.21.0041;	5008241-
21.2022.8.21.0041;	5009409-24.2023.8.21.0041;	5009727-





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

70.2024.8.21.0041; restando os CREDORES CIENTIFICADOS dos LEILÕES APRAZADOS, conforme entendimento de ART. 889 do CPC;
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 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.





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

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 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: casaforte-leiloes@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





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

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, 09 de outubro de 2026.

Dra. Simone Ribeiro Chalela,
Juíza de Direito

Jean Miguel Corrêa,
Leiloeiro Público Designado

