



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

---

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DE 1ª e 2ª HASTAS PÚBLICAS.  
VARA JUDICIAL DA COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE PAULA/RS.**

**PROCESSO N.º:** 5001782-93.2020.8.21.0066  
**EXEQUENTE:** MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO DE PAULA.  
**EXECUTADA:** ROSIMERE CONCEIÇÃO VARGAS DE ABREU.

**Leilão na Modalidade ONLINE**

Publicação através das mídias sociais da Casa Forte Leilões e rede mundial de computadores pelo site [www.casaforteleiloes.com.br](http://www.casaforteleiloes.com.br).

**Para participar do Leilão é OBRIGATÓRIO efetuar o cadastro prévio na área exclusiva do arrematante no site supra, no mínimo 24hrs antes de cada certame (caso não tenha ainda o licitante efetuado o cadastro antes do 1º Leilão).**

**1ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 04/11/2024 às 14h30min.**

**2ª Hasta ENCERRAMENTO dia: 14/11/2024 às 14h30min.**

**JEAN MIGUEL CORRÊA**, Leiloeiro Público, regularmente matriculado na JUCIS/RS sob n. 354/2017, devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Doutor Juiz de Direito da Vara Judicial da Comarca de São Francisco de Paula/RS, Dr. **VANCARLO ANDRE ANACLETO**, 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 COM A AREA DE 500,00M<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados)**, constituído de parte do lote n.º 1 (um) do Loteamento Parque Querência – Jardim das Dálias, nesta Cidade, com as seguintes confrontações: pela frente, ao sul, onde mede 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), com a continuação da Rua Benjamim Constant; pelos fundos, ao norte, onde mede a mesma extensão da frente, com parte do lote n.º 04; por um lado, ao leste, com terrenos de Garibaldi José dos Santos, que foram de Sueli Alves; e



Rua das Fontes, 46, sala 02, bairro centro, Gramado/RS – site: [www.casaforteleiloes.com.br](http://www.casaforteleiloes.com.br)  
E -mail: [casaforteleiloes@gmail.com](mailto:casaforteleiloes@gmail.com) Telefone: (54) 99945.2256.



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

pelo outro lado, a oeste, com terrenos de Alvino Fiorio; distando 25,00m (vinte e cinco metros) do alinhamento da Rua José do Patrocínio, para o lado leste; medindo por ambos os lados, da frente aos fundos, 40,00m (quarenta metros).  
**Tudo de conformidade com matrícula imobiliária n. 29.898 do CRI da Comarca de São Francisco de Paula/RS."**

**OBS: BENFEITORIAS** conforme AV.3/29.898 de 3 de fevereiro de 2017, sobre o referido imóvel encontra-se assentada uma **residência em madeira, com área de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) possuindo o número 1887 da Rua Benjamin Cosntant.**

**AVALIAÇÃO R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) datada de 15/03/2022.** Realizada por Oficiala de Justiça a época destacada a Sra. Ashira Zwirtes, 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**), todavia, a atualização monetária do período foi negativo, acumulando deflação do valor original de avaliação, assim sendo, restou o valor avaliado a época, a fim de não causar prejuízo as partes, especialmente a executada.

**2ª HASTA PREÇO MÍNIMO: R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) ou seja, equivalente a 60% (sessenta por cento) da AVALIAÇÃO JUDICIAL ATUALIZADA preço mínimo que vai de conformidade com entendimento do magistrado, e, por consequência deste juízo.**

**Ônus e/ou gravames:** Aqueles eventualmente gravados na matrícula do imóvel; sobre o referido imóvel constam débitos pendentes de pagamento referente a IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), Taxa de Coleta de lixo, no montante impreciso de R\$ 2.836,94 (dois mil oitocentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos) dívida dos autos, **débitos estes serem satisfeitos com o produto da arrematação de conformidade com o art. 908 § 1º do CPC, sub-rogando-se sob o respectivo preço;**





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

---

Ainda, seguindo a mesma vertente jurídica acima elencada, cumpre protestar pelo deferimento judicial da arrematação **LIVRE DE ÔNUS**, através da **sub-rogação sobre o respectivo preço, de conformidade com art. 130, §º, do Código Tributário Nacional (CTN);**

Em consulta ao site do TJ/RS, constatei a existência de outro processo, em tramitação contra a executada na Comarca de São Francisco de Paula/RS, além deste, execução de sentença com o n.: **5001232-59.2024.8.21.0066** restando o credor cientificado para que tome as providências necessárias em caso de venda, uma vez, que desde já, se protesta pela liberação do imóvel livre de quaisquer ônus, gravames, indisponibilidades ou penhoras contraditórias a plena transferência ao arrematante/licitante vencedor.

**Condições Gerais dos Leilões:**

1. O lance à vista por valor de avaliação judicial em primeira hasta sempre terá preferência sobre os demais lances, sendo admitido em caso de não obtenção de lance à vista, o parcelamento da arrematação, com entrada mínima de 30% (trinta) por cento e o saldo em até trinta (30) parcelas, mensais, sucessivas e devidamente acrescidas das correções de estilo, de conformidade com art. 895 e seguintes do CPC, (Lei 13.105/2015). Ainda, na aquisição parcelada, em se tratando de bens imóveis, fica 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. 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.
3. O pagamento da comissão do Leiloeiro será suportado pelo ARREMATANTE, de conformidade com Art. 884 § único do CPC, no percentual de 6% (seis por cento) do valor da avaliação em se tratando de bens imóveis e, de 10% (dez





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

---

por cento) sobre o valor da avaliação, em caso de bem móvel, ou conforme fixação pelo Juízo.

4. Em caso de acordo, adjudicação do bem, ou remissão da dívida, após iniciado os procedimentos de venda, será suportado por quem deu causa, o percentual de 2% (dois por cento), sobre o valor de avaliação do bem, a título de verba honorária pelos trabalhos desenvolvidos por este profissional.

5. Maiores informações serão prestadas pelo Leiloeiro pelo telefone (54) 99945.2256, através do site [www.casaforteleiloes.com.br](http://www.casaforteleiloes.com.br), e-mail: [casaforteleiloes@gmail.com](mailto:casaforteleiloes@gmail.com) ou pessoalmente no endereço e em horário comercial do Leiloeiro.

6. 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.

7. Também, é de exclusiva competência do licitante interessado 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, 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.

São Francisco de Paula/RS, 23 de setembro de 2024.

Dr. Vancarlo André Anacleto,  
Juiz de Direito

Jean Miguel Corrêa,  
Leiloeiro Público Designado

