



EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

2ª VARA DO TRABALHO DE GRAMADO – RS

PROCESSO: 0020895-54.2023.5.04.0352

REQUERENTE: MATEUS OLIVEIRA

REQUERIDO(S): SERGIO AUGUSTO DOS SANTOS HOFFMANN; JUSSARA ADRIANA DOS SANTOS HOFFMANN E FABRICA DA BELEZA COMERCIO DE COSMETICOS LTDA

A EXMO(A). SR(A). DR(A). MARIA CRISTINA SANTOS PEREZ, MM(A). JUIZ(ÍZA) DA 2ª VARA DO TRABALHO DE GRAMADO – RS nomeando ALEXSANDRO PEREIRA, LEILOEIRO OFICIAL, JUCISRS 300 ou sua preposta, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que nos autos de processos acima indicados, venderá os bens/lotos adiante discriminados, pelo maior lance em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado na **MODALIDADE ELETRÔNICA**. Havendo autorização judicial para tanto, na hipótese de algum bem indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem ficará disponível no site do leiloeiro, pelo prazo de 60 (sessenta) dias para venda direta, prazo em que o leiloeiro receberá propostas. No primeiro momento do leilão, o leiloeiro iniciará o ato ofertando individualmente cada um dos bens/lotos tendo como lance mínimo, valor o qual, não caracterize preço vil, recebendo lances apenas para pagamento à vista. Não havendo interessados na arrematação de algum bem/lote pelo valor atualizado da avaliação e pagamento do lance à vista, os bens/lotos não arrematados anteriormente serão, imediatamente e no mesmo ato, novamente ofertados, tendo como lance mínimo, valor o qual, não caracterize preço vil, para pagamento do valor do lance em parcelas, nas condições previstas neste edital. Será considerado vencedor o lance em maior valor, desde que observadas as demais regras estabelecidas neste edital, principalmente no que se refere à ordem e forma que os bens serão ofertados. O leiloeiro poderá atualizar o valor da avaliação até a data do leilão. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** Lances à vista sempre prevalecerão sobre lances parcelados (no caso de lances com valores idênticos) conforme Art. 895, II, §7º do CPC; Nesta modalidade de pagamento o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral da arrematação. **B) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo 30 parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e atualizadas mensalmente (pro-rata die), por IPCA-E, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas, mediante guia judicial, em conta-bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital. Na hipótese de arrematação de bem imóvel mediante parcelamento do valor, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial registrada na matrícula do imóvel arrematado, arcando o arrematante com os custos do registro e posterior cancelamento. O não pagamento de qualquer parcela implicará no vencimento antecipado das demais, incidindo multa de 10% (conforme previsto no art. 895, §4º do CPC), podendo o exequente valer-se da via executiva em face do arrematante para execução da hipoteca gravada sobre o bem arrematado, hipótese em que o arrematante, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, perderá o sinal (entrada), ficando obrigado a pagar a diferença porventura verificada, obrigando-se, ainda, a arcar com as despesas (conforme previsto no art. 895, §5º do CPC). **ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o exequente arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º e §3º do CPC. **TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO E DESPESAS DE LEILOARIA:** a comissão do leiloeiro será de 10% sobre o lance vencedor, deverá ser efetuada à vista juntamente com despesas de matrícula atualizada e publicação de editais e anúncios por depósito bancário ou PIX. Àquele que der causa à anulação do leilão em virtude de pagamento, adjudicação, acordo ou remissão, arcará com o valor, conforme ordenado pelo juízo através de despacho e demais despesas de leiloaria, conforme tabela de serviços SINDILEI. **LANCES PELA INTERNET:** Nos leilões realizados exclusivamente pelo meio eletrônico, serão aceitos apenas lances eletrônicos pelo site www.alexsandroleiloes.com.br não havendo a possibilidade de ofertar lances presenciais. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão,



ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor. Será obrigatório o cadastramento completo para lances online, com até 24 horas de antecedência da data e horário dos Leilões. **DÍVIDAS E ÔNUS:** Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Em caso de arrematação de bem imóvel, caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação. Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como valores que nem mesmo sejam objeto de cobrança judicial) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais, e o valor da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis. Eventuais ônus incidentes sobre os bens serão suportados pelo arrematante. **INFORMAÇÕES:** através do website www.alexsandroleiloes.com.br, e-mail: alexsandroleiloes@hotmail.com e Fone: (54) 9 9711.3411. **CONDIÇÕES GERAIS:** O leilão também será realizado conforme CLT art. 888, IN39-TST art. 3 inciso XX. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor da avaliação dos lotes agrupados, permitindo, assim, a arrematação dos lotes agrupados por um único arrematante (art. 893 do CPC). As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo “ad corpus”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia. Em caso de arrematação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Aquele que ofertar durante o certame e que não efetuar o pagamento estará sujeito às penas previstas Art. 335 do Código Penal, sem prejuízo à transferência da arrematação para a melhor proposta que seguir a este inadimplente. **OBSERVAÇÃO:** Na hipótese da não realização dos leilões nas datas designadas, por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para sua realização. **INTIMAÇÕES:** Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem: **SERGIO AUGUSTO DOS SANTOS HOFFMANN; JUSSARA ADRIANA DOS SANTOS HOFFMANN E FABRICA DA BELEZA COMERCIO DE COSMETICOS LTDA.**



Segue o bem imóvel abaixo descrito, objeto de penhora na ação, na data, hora e local infracitados.

Imóvel: Matrícula 28.791 – Fração ideal conforme R.4/28.791 de 185.570,71m² (cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e setenta metros e setenta e um decímetros quadrados), demais acessões, melhoramentos e benfeitorias existentes, conforme Auto de Penhora e Avaliação Id 16b5bcc, dentro do todo maior matriculado de uma área de 1.137.655,00m² (um milhão, cento e trinta e sete mil, seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados), mais ou menos, de terras de campo e matos, situada na **Fazenda do Lajeado, distrito de Cazuza Ferreira**, neste Município, dentro de área maior, com as seguintes confrontações: ao norte, pela estrada geral que segue de Cazuza Ferreira em direção à Fazenda do Cedro e terras de Alvinho Luiz de Freitas; ao sul, com terras de José Inácio da Silva e outros; ao leste, com o rio Tomé; e a oeste, com a Fazenda da Enxovia. Na área existem um galpão em mau estado de conservação e outras benfeitorias de pequeno porte. Observação: A área acima encontra-se na posse pró-diviso, com as seguintes confrontações: ao leste, com o rio Tomé; ao norte, por uma estrada, com terras de Alvim Hortêncio e outra vez pela dita estrada que vai ao rio Tomé; a oeste, por uma estrada e com terras de sucessores de Inácio Rangel de Castilhos e ditas de Celestino Corso; ao sul, com terras de Ângelo Hoffmann, com ditas de Celestino Corso, com a antiga estrada dos Candinhos e terras de Heitor Cardoso; esclarecendo-se ainda, que na divisa leste, além do rio Tomé, existem terras de Heitor Cardoso e ditas de Pedro Borges. Registro anterior: R.4, R.5, R.6/7.435, fl. 59 do livro 2-AR. **Ônus: AV.5/28.791.** Indisponibilidade - processo n°. 00208955420235040352, 2ª Vara do Trabalho de Gramado/RS; **AV.6/28.791.** Indisponibilidade - processo n°. 00208955420235040352, 2ª Vara do Trabalho de Gramado/RS; **AV.7/28.791.** Indisponibilidade processo n°. 00201215820225040352, 2ª Vara do Trabalho de Gramado/RS; **AV.8128.791.** 2ª Vara do Trabalho de Gramado/RS, a área ideal de 185.570,71m² (cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e setenta metros e setenta e um decímetros quadrados), de propriedade de Jussara Adriana dos Santos Hoffmann, dentro do todo maior descrito nesta matrícula, foi **penhorada** nos autos do Cumprimento de Sentença n°. 0020895-54.2023.5.04.0352. Estudo realizado conforme Certidão de Matrícula datada de 28/11/2024.

Avaliação do imóvel: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

LEILÃO: 26/06/2025, às 10h., maior oferta, não serão aceitos lances que caracterizem preço vil.

Canela, 23 de abril de 2025.

**ALEXSANDRO PEREIRA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**

**DRA. MARIA CRISTINA SANTOS PEREZ
JUÍZA DO TRABALHO**