EDITAL DE LEILÃO

Leilão Extrajudicial de Liquidação Patrimonial

Gustavo Turani, Leiloeiro Público Oficial inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 392/19 devidamente designado pelos comitentes vendedores, Espólios de Altanísio Ferreira de Lima e Enir Maria Pereira Dias de Lima, representados pelo inventariante Sr. Ezequiel Dias de Lima, conforme alvará judicial expedido nos autos do Inventário nº 5005241-61.2021.8.21.0101, da 1ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS , para realizar o leilão extrajudicial em liquidação patrimonial, dos bens imóveis de matrícula nº 29.416 do CRI de Gramado/RS, nas condições aqui impostas.

LOTE ID 5684: FRAÇÃO DE TERRAS COM ÁREA DE 65.045,00m², COM TRÊS RESIDÊNCIAS, PISCINAS E CAMPO DE FUTEBOL, NO LUGAR DENOMINADO MOREIRA, ZONA RURAL DE GRAMADO/RS, inscrito sobre matrícula nº 29.416 do CRI de Gramado, com a seguinte descrição: *"UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com a área superficial de sessenta e cinco mil e quarenta e cinco metros quadrados (65.045,00m²), situado no lugar denominado "Moreira", zona rural deste Município, com as seguintes confrontações e dimensões: frente ao Leste, na extensão de oitenta metros (80,00m), em uma linha curva, confrontando com o Arroio Moreira, que separa terras de Nelso Cavallin, onde forma um ângulo interno de 68°, seguindo no sentido Leste-Oeste, pelo lado Norte, confrontando com imóvel de Armando Rodrigues, na extensão de novecentos e trinta metros (930,00m), onde forma ângulo interno de 87°; fundos a Oeste, segue no sentido Norte-Sul, confrontando com imóvel do Instituto Santíssima Trindade, na extensão de setenta e dois metros e cinquenta centímetros (72,50m), formando ângulo interno de 93°, seguindo no sentido Oeste-Leste, pelo lado Sul, confrontando com imóvel do Instituto Santíssima Trindade, na extensão de oitocentos e noventa metros (890,00m), onde forma um ângulo interno de 130°, chegando ao ponto inicial desta descrição. O imóvel objeto desta matrícula acha-se devidamente cadastrado no INCRA sob nº 852.040.007.730-7 e inscrito na Secretaria da Receita Federal – NIRF sob nº 1.732.076-3."*

Av. 1 – Edificação: *"CERTIFICO QUE, sobre o imóvel objeto desta matrícula, encontram-se edificados uma casa e um paiol de madeira, conforme consta da matrícula 4.939, fls.01, do Livro 02-RG, deste Ofício. Dou fé."*

Av. 2 - Reserva Legal: *"CERTIFICO QUE, mediante requerimento datado de 04 de fevereiro de 2013, assinado por Nelson Gross, Presidente do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias do Calçado e Vestuário de Gramado e Canela, averbamos o seguinte: A existência da Reserva Legal, no imóvel objeto desta matrícula, conforme segue: UMA FRAÇÃO DE TERRAS localizada no lado Oeste, fundos do imóvel, com a área superficial de treze mil e nove metros quadrados (13.009,00m²), assim caracterizada: iniciando sua descrição pelos fundos, onde mede setenta e dois metros e cinquenta centímetros (72,50m) no lado Oeste, formando ângulo interno de 93°, segue no sentido Oeste-Leste, lado Sul, na extensão de cento e setenta e oito metros (178,00m), onde forma um ângulo interno de 90° e segue no sentido Sul-Norte, pelo lado Leste, na extensão de setenta e um metros e noventa e sete centímetros (71,97 m), formando ângulo interno de 90°, seguindo no sentido Leste-Oeste, pelo lado Norte na extensão de cento e oitenta e dois metros e trinta centímetros (182,30m) até encontrar o ponto inicial desta descrição onde forma um ângulo interno de 87°, Dou fé."*

Benfeitorias e valores de avaliação: *conforme Laudo Técnico de Avaliação do Eng. Civil Flávio Roberto Tarragô Koetz (CREA/RS 9089-D, ART nº 13701522), a avaliação total de R$ 4.193.152,50 se compõe de:*

a) Terra nua: *gleba de 65.046,00m² (6,5046ha), a R$ 185.000,00/ha – R$ 1.203.332,50.*

b) Moradia do caseiro: *chalé de madeira com 67,80m² e abrigo de 12,70m², contendo 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, copa e cozinha conjugadas e garagem coberta, idade aparente de 30 anos – R$ 28.000,00.*

c) Moradia central: *prédio de alvenaria com 394,52m², em dois blocos (salão de festas e, acima, três dormitórios, uma suíte e banho social; térreo com cozinha, garagem para dois veículos, lavabo, sala auxiliar e depósito de lenha), idade aparente de 20 anos, em ótima conservação – R$ 1.380.820,00.*

d) Chalé estilo montanhês: *edificação em madeira de lei com 250,00m² (dois pisos com sala, cozinha, 2 banheiros e 3 dormitórios, e anexo térreo com garagem, lavanderia e cozinha), idade aparente de 5 anos, alto padrão – R$ 1.212.500,00.* ***NOTA: o chalé descrito neste item (d) é de propriedade de Ezequiel Dias de Lima.***

e) Áreas de lazer: *piscina adulto (60m³) e infantil (10m³) em fiberglass, cercadas de ardósia, e campo de futebol sete gramado e cercado – R$ 368.500,00.*

Ônus: *Venda autorizada por alvará judicial expedido nos autos do Inventário nº 5005241-61.2021.8.21.0101 (1ª Vara Judicial de Gramado/RS), com o produto da venda depositado integralmente nos autos, observada a reserva de crédito determinada no processo nº 5143488-31.2021.8.21.0001.*

- **AVALIAÇÃO: R$ 4.193.152,50** (quatro milhões, cento e noventa e três mil, cento e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos).

- **LANCE MÍNIMO: PROPOSTAS CONDICIONADAS AO ACEITE DO INVENTARIANTE**, com ciência das herdeiras nos autos do inventário (prazo de 15 dias), sendo vedada a alienação por preço inferior ao valor de mercado apurado em avaliação oficial.

- **DATA FINAL PARA RECEBIMENTO DE LANCES: 05 de novembro de 2027**

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Estrada do Moreira, nº 5305, localidade de Moreira, zona rural, Gramado/RS.

COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Comissão de 5% sobre valor do lance, a ser paga exclusivamente pelo arrematante.

Modalidade do Leilão:

VENDA DIRETA

On-Line pelo site www.TuraniLeiloes.com.br (Necessário cadastro junto ao site);

A venda será realizada somente on-line para maiores informações entre em contato através do telefone (54) 99934-3714, (54) 3419-3693 ou (51) 99220-9918.

Presencialmente em algum dos nossos pontos de atendimento será disponibilizado treinamento presencial aos lançadores que tiverem interesse, e dificuldade ao acesso ao sistema de computação, não sendo possível ofertar lances presenciais, somente através do sistema. É necessário agendamento prévio de no mínimo 3 dias úteis a fim de deslocamento de equipe e material de apoio, a depender da localidade.

DA INTIMAÇÃO

Em caso de negativa das demais diligências, ficam as partes supracitadas, eventuais credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos e fiduciários, coproprietários, cônjuges ou companheiros e terceiros interessados, intimados através deste. As apresentações de propostas deverão ser realizadas on-line através da plataforma www.TuraniLeiloes.com.br, devendo ser o licitante devidamente cadastrado e habilitado a participar da alienação, sendo que após a data e horário, e havendo eventual lance decorrerá o prazo para oficializar o encerramento o qual será decretado pelo leiloeiro. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro, custas do leilão e com o valor do lance, conforme proposta, devendo realizar o pagamento em até 48h (horas).

DO CADASTRO

Para apresentação de lances on-line será necessário cadastro junto ao site www.TuraniLeiloes.com.br respeitando o regulamento do leilão eletrônico e devendo

estar com status de deferido. Não é de responsabilidade do leiloeiro ou dos comitentes vendedores instabilidade, quedas de sinal de rede ou outros erros relativos aos usuários do sistema, devendo antes de iniciar o lance, proceder com a verificação de seu sistema nos leilões de teste disponibilizados pelo site (www.turanileiloes.com.br/outros/1-lote-para-testes). Considera como recebido a proposta o momento da captação do lance pelo servidor e não o momento do envio pelo usuário, devendo ser claro que o tempo de transmissão de sinal de internet entre o usuário e o servidor possui delay técnico, motivo pelo qual qualquer lance deve ser enviado com tempo hábil de captação. Entre um lance e outro será acrescido um tempo que é informado no site do leiloeiro para envio de proposta entre um lance e outro, não sendo responsabilidade do leiloeiro ou do judiciário se o licitante opta por deixar para enviar o lance nos últimos segundos.

DA INADIMPLÊNCIA

Se o proponente não efetuar o pagamento no prazo estipulado, o segundo colocado será chamado para formalizar a compra. O chamamento do segundo colocado não exime a aplicação de multa ao licitante inadimplente.

Não serão aceitas desistências ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, exceto nos casos de nulidade previstos em lei (artigo 903 § 5º do CPC).

Em caso de inadimplemento no prazo supra estabelecido ou arrependimento do arrematante, será aplicada multa de até 20% sobre o valor da avaliação, acrescido de eventuais custas com remoção e armazenamento do bem e da comissão do leiloeiro. Em caso de cancelamento da venda, poderão ser cobradas de quem deu causa, a comissão do leiloeiro e as mesmas custas, salvo a multa.

DAS OBRIGAÇÕES

É dever dos comitentes vendedores, em caso de aceite da proposta, submetê-la à ciência das herdeiras nos autos do Inventário nº 5005241-61.2021.8.21.0101, observadas as condições do alvará judicial, com depósito integral do produto da venda nos autos.

É dever do licitante manter atualizado seus meios de contato e endereço junto ao cadastro realizado na plataforma do leiloeiro, devendo sempre que possível fornecer seu contato atualizado. Qualquer prejuízo resultante da impossibilidade de contato ou falta de resposta do licitante, especialmente quando este não responde prontamente aos contatos realizados nos endereços fornecidos no cadastro, é de responsabilidade exclusiva do licitante.

Os arrematantes estão cientes de que não podem se eximir das obrigações assumidas, inclusive as de ordem criminal, conforme os artigos 335 e 358 do CPB, que tratam de impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e perturbar, fraudar ou tentar fraudar a venda em hasta pública ou arrematação judicial. Aqueles que incorrerem nessas práticas estarão sujeitos a penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.

É dever do arrematante se cientificar dos ônus e bônus que o bem ofertado possuí, devendo sempre que necessário solicitar todos os documentos que entender necessários ao leiloeiro ou ao órgão que os detém, e visitar o estado de conservação do mesmo. É dever do arrematante localizar o bem. As fotos e o endereço podem não corresponder ao local exato. Ainda, os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sendo responsabilidade do arrematante verificar a situação real do bem.

Os bens serão entregues livres e desembaraçados sem nenhum ônus até a data de expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, sendo responsabilidade do arrematante os ônus decorrentes após a entrega ou expedição da carta, salvo os previstos no edital como obrigação do arrematante ou da característica da penhora. Despesas com remoção, desmontagem, entrega, depósito e outros como transferência ou impostos de transmissão são de obrigação do arrematante.

Se o débito for quitado, remido ou um acordo entre as partes for realizado após a venda bem-sucedida, a comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor do lance vencedor, além das custas de realização do leilão, a ser paga pelo executado. Este valor será incluído na conta em caso de atribuição de culpa ao(a) executado(a) pela suspensão ou cancelamento, ou será deduzido do crédito do(a) exequente, se este(a) for responsável por tais ocorrências.

O prazo para a apresentação de medidas processuais contra os atos expropriatórios, conforme o § 1° do art. 903 do CPC, será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2° do CPC).

O leiloeiro é apenas o mandatário, não respondendo a eventuais vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, assim como por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, conforme o art. 663 do Código Civil Brasileiro.

A transferência da propriedade ou mandado de imissão na posse do bem arrematado se dá através de autorização e ordem judicial, cabendo ao leiloeiro, quando provocado, providenciar somente a entrega e orientação ao arrematante.

É dever do comprador solicitar junto aos órgãos responsáveis o levantamento de medidas contrárias a transferência da propriedade quando necessário.

É dever do leiloeiro informar aos autos, seja nele designado ou não, sempre que entender necessário ou provocado pelas partes para que informe atos ou fatos relativos ao processo de alienação/arrematação do bem.

Para maiores informações acesse www.TuraniLeiloes.com.br ou contate através do e-mail Contato@TuraniLeiloes.com.br, e pelos telefones (54) 99934-3714, (54) 3419-3693 ou (51)99220-9918

Gramado, 25 de setembro de 2026

Documento assinado digitalmente
gov.br
EZEQUIEL DIAS DE LIMA
Data: 16/10/2026 09:35:48-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____	_____	_____
Leiloeiro Oficial	*Comitente Vendedor*	*Comitente Vendedor*
Gustavo Turani	*Sr. Ezequiel Dias de Lima – Inventariante*	