EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5004584-17.2024.8.21.0101/RS

EXEQUENTES: MARILU ANA BIELSKI KERN E LINEU RICARDO KERN

EXECUTADOS: OSMINDO ROQUE CALIARI, JULIANA CARVALHO SILVA - TURISMO E CALIARI LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA

Gustavo Turani, Leiloeiro Oficial inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 392/19 devidamente designado pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS, Dra. Aline Ecker Rissato, nos autos do processo nº 5004584-17.2024.8.21.0101, movido por Marilu Ana Bielski Kern e Lineu Ricardo Kern (p.p Dra. Rita Perondi OAB/RS 6.977 e outros) em face do sr. Osmindo Roque Caliari, Juliana Carvalho Silva - Turismo e Caliari Locações de Imóveis Ltda. (p.p Dr. Charles Luis Ferreira OAB/RS 75.830 e outros), faz saber, através deste, que serão levados a leilão os bens penhorados nos autos do processo supracitado pela maior oferta, desde que não inferior a 70% da avaliação no primeiro leilão e 60% da avaliação no segundo leilão, nas datas, hora e local abaixo descritos.

BENS:

LOTE ID 5531:

IMÓVEIS ONDE ESTÁ LOCALIZADO O HOTEL BANGALÔS DA SERRA.

O CONJUNTO DE IMÓVEIS POSSUI 29.612,23m² COM DIVERSAS BENFEITORIAS COM AS SEGUINTES DESCRIÇÕES:

ÁREA DE 16.642,00m² COM PRÉDIO COMERCIAL EM ALVENARIA COM A ÁREA DE 2.788,95m², COM EDIFICAÇÕES, inscrito no cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS sob nº de matrícula 9.387, e com a seguinte descrição: *"IMÓVEL: UM PRÉDIO DE ALVENARIA, central, com a área de trezentos e oitenta e dois metros quadrados e sessenta e nove centímetros quadrados (382,69m²); UMA CABANA DE ALVENARIA, com cento e dezoito metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados (118,87m²) com duas (2) suítes; e, TRÊS CABANAS DE ALVENARIA, com cento e onze metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados (111,57m²) e com duas (2) suítes cada uma; totalizando a área de oitocentos e trinta e*

Acesse o Leilão

seis metros quadrados e vinte e sete decímetros quadrados (836,27m²), todos destinados à Hotelaria, situado na Estrada Municipal da Tapera; ainda sem numeração com suas dependências, instalações e demais benfeitorias e o respectivo terreno, com a área de dezesseis mil, seiscentos e quarenta e dois metros quadrados (16.642,00m²), localizado no lugar denominado "Tapera", zona urbana desta cidade, medindo cento e sessenta e um metros e setenta centímetros (161,70m) de frente, ao norte, com a referida Estrada Municipal da Tapera; lado dos números ímpares; tendo nos fundos, cento e sessenta e um metros (161,00m), ao sul, onde entesta com imóvel de Reinaldo Manéa, anteriormente da sucessão de Elia Sperb; dividindo-se por um lado, na extensão de noventa e dois metros (92,00m) da frente aos fundos, a Leste, com imóvel da sucessão de Ary Tomazelli; e, pelo outro lado, na extensão de cento e quatro metros (104,00m) da frente aos fundos, a oeste, com imóvel de Celestrino Tomazelli; sem quarteirão delimitado, tudo de acordo com a planta elaborada e assinada pelo técnico em agrimensura, Sr. Orlando Koetz, CREA 51.385, ART número 116511."

Av. 12 – EDIFICAÇÃO: *"CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: O prédio comercial em alvenaria, constate da matrícula, passa a ter a área de 2.788,95m² (dois mil, setecentos e oitenta e oito metros e noventa e cinco decímetros quadrados), todos destinados à hotelaria, situado na Estrada da Tapera, 1511, nesta cidade, tudo conforme requerimento e documentos arquivados neste Ofício."*

Ônus:

- **Av. 15 – Alienação Fiduciária** em favor dos Exequentes, *Sr. Lineu Ricardo Kern e Sra. Marilu Ana Bielski Kern.*

Acesse o Leilão

ÁREA DE TERRAS COM 5.834,23m² DESIGNADA COMO FRAÇÃO 2, COM PRÉDIO RESIDENCIAL EM ALVENARIA COM A ÁREA DE 345,73m², COM EDIFICAÇÕES, inscrito no cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS sob nº de matrícula 20.812, e com a seguinte descrição: *"IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Lote "B", parte da Fração nº 02, com a área de 5.834,23m² (cinco mil, oitocentos e trinta e quatro metros e vinte e três decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado no lugar denominado*

"Tapera", zona de expansão urbana deste município de Gramado, medindo e confrontando: ao Norte, em três segmentos distintos que, partindo da direção leste-oeste e limitando com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, são: o primeiro, em linha reta, na extensão de 65,12m (sessenta e cinco metros e doze centímetros), o segundo, também em linha reta, com 22,00m (vinte e dois metros), o terceiro em linha curva, com 22,88m (vinte e dois metros e oitenta e oito centímetros), perfazendo um total de 110,00m (cento e dez metros); ao Sul, com parte da fração nº 01, em 107,16m (cento e sete metros e dezesseis centímetros); a Leste, com 65,00m (sessenta e cinco metros), com parte do imóvel de Enno Walace Henrich; e, a Oeste, com 51,77m (cinqüenta e um metros e setenta e sete centímetros) com o lote "A" deste desmembramento."

Av. 5 – EDIFICAÇÃO: *"CERTIFICO QUE, a pedido da parte interessada, averbamos o seguinte: A edificação de um prédio residencial unifamiliar em alvenaria, com a área de 345,73m² (trezentos e quarenta e cinco metros e setenta e três decímetros quadrados), situado na estrada Mozé Scur, nº 1661 neste município, tudo conforme requerimento e documentos arquivados neste ofício."*

Ônus:

- **R. 9 – Alienação Fiduciária** em favor dos Exequentes, *Sr. Lineu Ricardo Kern e Sra. Marilu Ana Bielski Kern.*

ÁREA DE TERRAS DESIGNADA COMO FRAÇÃO 1, COM ÁREA DE 7.136,00m² inscrito no cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS sob nº de matrícula 19.217, e com a seguinte descrição: *"IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como Fração 1, com 7.136,00m² (sete mil, cento e trinta e seis metros quadrados), sem benfeitorias, situada no lugar denominado Tapera, zona de expansão urbana deste Município de Gramado, RS, medindo e confrontando: ao norte, na extensão de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros), com a Fração 2; ao sul, por 166,92m (cento e sessenta e seis metros e noventa e dois centímetros), com propriedade de Teodoro Cavallin; a oeste, com o projeto da Rua Vereador F. Petersen, em 47,00m (quarenta e sete metros); e a leste, por 39,00m (trinta e nove metros), com imóvel de Enno Walace Henrich."*

Acesse o Leilão

Ônus:

R. 7 – Alienação Fiduciária em favor dos Exequentes, *Sr. Lineu Ricardo Kern e Sra. Marilu Ana Bielski Kern.*

A VENDA DO BEM SE DARÁ NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA AS BENFEITORIAS, INCLUSO AS CABANAS, RECEPÇÃO, SALA DE JOGOS E DEMAIS EDIFICAÇÕES, INCLUSO:

- RECEPÇÃO SEDE
- POMAR
- JARDIM ZEN (2)
- ROÇA
- GENOVEVA
- FAZENDINHA
- HORTA
- LAGO
- CAMPO DE FUTEBOL
- PISCINAS
- MIRANTE
- GERADOR EÓLICO E GERADOR SOLAR
- SISTEMA DE AQUECIMENTO DE ÁGUA COM CALDEIRA, CISTERNAS E COMPOSTAGENS



Acesse o Leilão

O IMÓVEL SE ENCONTRA ADMINISTRADO PELA GRUPO LAGHETTO HOTÉIS[1], *CONTUDO CONFORME CLÁUSULA 9.7, ALÍNEA "B", DO RESPECTIVO*

[1] *Contrato de arrendamento anexo ao edital com prazo de vigência até 01 de janeiro de 2032.*

INSTRUMENTO, QUE PREVÊ A EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO DE PLENO DIREITO, SEM ÔNUS OU MULTA PARA AS PARTES, NA HIPÓTESE DE ARREMATAÇÃO OU ADJUDICAÇÃO JUDICIAL DOS IMÓVEIS, conforme se destaca: (...) 9.7. Constituem hipóteses de extinção imediata deste Contrato, sem culpa de qualquer das PARTES e sem ônus, multa ou indenização de qualquer espécie para nenhuma delas, as seguintes situações supervenientes, relativas aos imóveis onde funciona o HOTEL, que impossibilitem a continuidade da operação hoteleira, desde que decorrentes exclusivamente de caso fortuito, força maior ou ato de terceiro não imputável a qualquer das partes:
(...)
***b) arrematação,** adjudicação ou consolidação da propriedade em favor de terceiro, credor ou não, em decorrência de penhora, execução, leilão judicial ou extrajudicial, ou qualquer outro processo de natureza executiva ou creditícia, quando deles resultar a perda da posse ou do domínio dos imóveis;*

*O objeto jurídico da alienação consiste na titularidade do domínio e da posse plena dos bens, transmitindo-se ao arrematante a propriedade desonerada da garantia fiduciária e de quaisquer penhoras anteriores vinculadas ao débito, com sub-rogação dos créditos no preço depositado, na forma dos artigos 903 e 908, § 1º, do Código de Processo Civil**. A expedição da carta de arrematação assegura ao adquirente o direito à imissão imediata na posse direta e indireta dos imóveis, sem assunção de passivos fiduciários pretéritos, inclusive referente a alienação fiduciária.***

AVALIAÇÃO: **R$ 19.289.672,64** (dezenove milhões duzentos e oitenta e nove mil seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e quatro centavos)[2]

Acesse o Leilão

[2] *Conforme auto de avaliação, evento 283, PET1, nos autos do processo nº 5004584-17.2024.8.21.0101/RS.*

LANCE MÍNIMO: 1º leilão R$ 13.502.770,84 (treze milhões e quinhentos e dois mil e setecentos e setenta reais e oitenta e quatro centavos) e, não havendo lances, **2º leilão R$ 11.573.803,58** (onze milhões e quinhentos e setenta e três mil e oitocentos e três reais e cinquenta e oito centavos).

DATA:

1º Leilão dia 05 de novembro de 2026, às 14h30min;

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

2º Leilão dia 12 de novembro de 2026, às 14h30min;

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Estrada da Tapera, nº 1511, bairro Casagrande, Gramado/RS – CEP 95670-000.

COMISSÃO DO LEILOEIRO:

É dever do Arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro de 6% (seis por cento) **sobre o valor da arrematação e custas do leilão que serão previamente comunicadas aos licitantes.**

MODALIDADE DO LEILÃO:

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

O leilão será realizado 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, com lances somente através do sistema. É necessário agendamento prévio de no mínimo 3 (três) dias úteis a fim de deslocamento de equipe e material de apoio, a depender da localidade.

Acesse o Leilão

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 dos leilões, 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) após o envio da documentação.

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. Caso haja atualização do cadastro, será novamente submetido a análise do sistema, restando indeferido até que seja averiguado as informações alteradas. 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 leilão, 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.

DO PRÉ LANCE, LANCE E AUDITÓRIO

Fica o licitante autorizado a realizar pré-lances ao lote desde a publicação do edital junto ao site www.TuraniLeiloes.com.br, sendo os lances recebidos, computados e válidos, não cabendo a desistência do licitante. Eventual lance recebido abaixo do mínimo necessário para venda na primeira praça, será registrado e automaticamente computado para a segunda praça. Lances abaixo do mínimo necessário para venda, realizado antes da publicação do edital do leilão poderão ser excluídos com aviso prévio ao licitante. Independente do pré-lance atingir o mínimo necessário para venda, seja na primeira ou segunda praça, o leilão ira encerrar somente na data determinada para encerramento do período de lances, sendo no último minuto ofertado tempo extra para os licitantes cobrirem lance, que, somente encerrará ao final da terceira batida do martelo (dou-lhe três), que será reiniciado sempre que recebido um lance antes de encerrado o leilão. Lotes em auditório serão finalizados em sequência, e somente quando o lote anterior ter sido devidamente encerrado, independente da hora prevista para encerramento no edital de leilão, sendo dever do licitante acompanhar a tomada de lances ao vivo.

Acesse o Leilão

DOS LANCES PARCELADOS

Serão aceitos lances parcelados via sistema online em até 30 (trinta) vezes, sendo que pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor deverá ser pago à vista e desde que as propostas sejam apresentadas indicando o valor final, o prazo e as condições de pagamento do saldo, sendo até o início do primeiro leilão pelo valor de 70% da avaliação ou até o início do segundo leilão por valor não inferior a 60% da avaliação, devendo ser apresentadas em tempo hábil para registro e ampla publicidade antes da realização da praça pública e desde que o licitante tenha previamente se cadastrado ao site www.TuraniLeiloes.com.br tendo seu cadastro deferido. Ainda, em caso de parcelamento, o lance deverá ser garantido através de caução idônea em caso de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem para bens imóveis. Por força do art. 895, § 7º, do CPC os lances à vista possuem preferência sobre o lance parcelado mesmo se o lance parcelado for maior que o lance à vista. Caberá ao juízo apreciação do lance parcelado e as condições apresentadas. Havendo lance à vista e parcelado, ambos serão apresentados ao juízo para ciência. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro, custas do leilão e com o valor do lance, conforme proposta apresentada, devendo realizar o pagamento em até 48hs (horas) após o envio da guia de pagamento do depósito judicial pelo leiloeiro.

Sobre o lance parcelado incidirá correção monetária pelo índice inflacionário proposto pelo licitante, sendo seu dever solicitar mês a mês o valor corrigido junto ao processo que originou o leilão. Ainda, poderá o arrematante pleitear o pagamento da correção inflacionária em única parcela ao final do período do parcelamento, condicionado ao aceite do juízo.

Somente será considerada recebida a proposta após confirmado o recebimento pelo leiloeiro. Não será considerado o recebimento da proposta em caso de não haver confirmação de recebimento pelo leiloeiro ou seu sistema e a devida inserção da proposta junto ao site do leiloeiro www.TuraniLeiloes.com.br.

DA INADIMPLÊNCIA

Se o vencedor do leilão 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 do lance, acrescido de eventuais custas com remoção e armazenamento do bem e da comissão do leiloeiro. Em caso de cancelamento do leilão, poderão ser cobradas de quem deu causa, a comissão do leiloeiro e as mesmas custas, salvo a multa.

Acesse o Leilão

DAS OBRIGAÇÕES

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 e descritos como obrigação do arrematante ou da característica da penhora e os desobrigados nos termos da ata de leilão. Despesas com remoção, desmontagem, entrega, depósito e outros como transferência ou impostos de transmissão são de obrigação do arrematante, bem como as custas de publicação de editais nos meios obrigatórios, custas de publicidade e outros que vierem a ter a fim de divulgar e/ou possibilitar o bom andamento das hastas públicas.

Se o débito for quitado, remido ou um acordo entre as partes for realizado após o leilão bem-sucedido, a comissão do leiloeiro devida será 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 § 1º do art. 903 do CPC, será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º 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.

Acesse o Leilão

É dever do arrematante 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.

Glossário: Usufruto: direito de usar e colher os frutos de bem alheio sem ser dono; Nua propriedade: propriedade sem uso e fruição enquanto durar o usufruto; Direitos e ações: faculdades e pretensões jurídicas relacionadas a um bem/contrato (ex.: exigir, reivindicar, cobrar); Fração ideal: quota abstrata/proporcional de um imóvel em condomínio, sem parte física determinada.

Para maiores informações ou dúvidas 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, 20 de outubro de 2026.

GUSTAVO
TURANI:02666440079
2026.10.29 18:43:13
-03'00'

_____	_____	_____
Leiloeiro Oficial	*Diretor (a) de Secretaria*	*Juíza de Direito*
Gustavo Turani		*Dra. Aline Ecker Rissato*
JUCISRS nº 392/19		

Acesse o Leilão