

EDITAL DE LEILÃO DE 1º, 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 50020914320198210101/RS

EXEQUENTE: TATIANA CARRARO BAHLIS

EXECUTADOS: BRUNO LUCAS, ALCEU LUCAS e REDE ENCANTOS DE HOTEIS LTDA

MAICON ITABORAY, Leiloeiro Oficial inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 487/1 devidamente designado pela Excelentíssima Senhora Doutora GRAZIELLA CASARIL, Juíza de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Gramado/RS, nos autos do processo nº 5002091-43.2019.8.21.0101, movido por Tatiana Carraro Bahlis em face de Bruno Lucas, Alceu Lucas e Rede Encantos De Hotéis Ltda (todos com procuradores cadastrados nos autos), 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 60% da avaliação no primeiro leilão e 50% da avaliação, no segundo leilão, nas datas, hora e local abaixo descritos.

BEM: IMÓVEL: Uma edificação em alvenaria, própria para hotel, com 2.555,52 m² de área construída, localizado na Rua João Carniel, 567, Bairro Carniel, Gramado/RS, com 78 apartamentos e demais dependências e instalações e o respectivo terreno com 1.300,00m² (Conforme descrito no IPTU – Prefeitura de Gramado/RS). Matrícula Imobiliária nº 6.832, Livro nº 2 – Registro Geral. Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS.

DA CONSTRUÇÃO: Trata-se de edificação composta por um total de 78 (setenta e oito) apartamentos, além das demais dependências e instalações. Do total acima, 03 (três) apartamentos correspondem às unidades nº 209, 304 e 312, sendo que as unidades 304 e 312 encontram-se atribuídas à Exequente, conforme contratos de compra e



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com

venda acostados no Evento 1, permanecendo ressalvadas do objeto da presente alienação. Quanto à unidade nº 209, embora igualmente indicada nos autos entre as unidades atribuídas à Exequente, é objeto dos Embargos de Terceiro nº 5007757-15.2025.8.21.0101, opostos por WILSON JOÃO FERRI, os quais permanecem em curso, razão pela qual a referida unidade fica ressalvada da presente hasta. Fica igualmente ressalvada a unidade nº 205, objeto dos Embargos de Terceiro nº 5007758-97.2025.8.21.0101, opostos por CLAYTON PASTORIO FERRI, os quais permanecem em curso. Também ficam ressalvadas a unidade nº 309, objeto dos Embargos de Terceiro nº 5003438-04.2025.8.21.0101, opostos por IVETE JANDAIRA GRIGOLETTI DALLA ROSA, e a unidade nº 305, objeto dos Embargos de Terceiro nº 5004470-44.2025.8.21.0101, opostos por ROBERTO GEWEHR, ambos ainda pendentes. Quanto à unidade nº 314, objeto de controvérsia envolvendo ANDRÉ ZOPPAS, registra-se sua ressalva da presente hasta, observada a decisão judicial que vier a definir sua situação no âmbito destes autos. Dessa forma, ressalvadas as unidades nº 205, 209, 304, 305, 309, 312 e 314, o objeto do presente leilão restringe-se a 71 (setenta e um) apartamentos, além das demais dependências e instalações integrantes da edificação e do respectivo terreno, tudo abrangido pela Matrícula nº 6.832 do Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS.

LAUDO DE AVALIAÇÃO (Edificação e terreno): R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais). (Evento 123 out3)

DO RGI: IMÓVEL: Matrícula sob nº 6.832: UM TERRENO, designado pelos lotes números três (13) e quatorze (14), da quadra “K”, do GRANDE VERANEIO CARNIEL, loteamento inscrito sob número sete (7), no Registro de Imóveis de Taquara, neste Estado, com a área superficial de um mil e duzentos metros quadrados (1.200,00m²), situado no lugar denominado “AVENIDA CENTRAL”, sem benfeitorias, zona urbana deste Município, bairro Avenida Central, medindo trinta metros (30,00m) de largura de frente, ao sul, com a rua São Nicolau, lado dos números ímpares; tendo nos fundos a largura de trinta metros (30,00m), ao norte, onde entesta com os terrenos



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com

números dezessete (17) e dezoito (18), da mesma quadra; dividindo-se por um lado, na extensão de quarenta metros (40,00m) da frente aos fundos, a oeste, com o lote número doze (12,00m) da mesma quadra, de propriedade de Irma Melara; e pelo outro lado, também na extensão de quarenta metros (40,00m) da frente aos fundos, a leste, com o lote número quinze (15), da mesma quadra, de onde dista quinze metros (15,00m) da esquina da Rua Pedro Osório; localizado dentro do quarteirão formado pelas ruas São Nicolau, Pedro Osório, São Marcos e Barão de Cotegipe. PROPRIETÁRIOS: JÚLIO CARNIEL, por si e na qualidade de bastante procurador, de sua esposa, dona PIERINA PERINI CARNIEL, ele comerciante e ela do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF MF sob o número 040.091.850-15. REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-F, às fls. 74, sob no 7.727, Livro 3-A, às fls. 133, sob no 4.532, neste Cartório, e Livro 3-AA, às fls. 160 e 161, sob no 20.842, no Registro de Imóveis de Taquara.

R.5/6.832, TÍTULO: **COMPRA E VENDA**. TRANSMITENTES: CHOCOLATE CASEIRO DE PÁSCOA LTDA, já qualificada na matrícula 6.832. **ADQUIRENTE**: SÉRGIO PEREIRA DIAS, CIC número 169.111.050-72, brasileiro, comerciante, sócio de empresa, casado com Irma Maria Pereira Dias, pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura pública, lavrada no Tabelionato local, no livro nº 123, às fls. 001, sob nº 18.726-1, datada de 1º de julho de 1993.-

VALOR: R\$ 100.000.000,00. **AVALIAÇÃO FISCAL (CR\$)** 300.000.000,00.

AV.6/6.832, em 26 de agosto de 1993. CERTIFICADO QUE, mediante requerimento datado de 18 de agosto de 1993, assinado por Sérgio Pereira Dias, acompanhado de cópia de cadastro do imóvel, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade arquivados em Cartório; averbamos o seguinte: Que o presente imóvel dista 169,70m (cento e sessenta e nove metros e setenta centímetros) da Rua João Carniel com a Rua Barão de Cotegipe.

R.7/6.832, TÍTULO: **SEPARAÇÃO CONSENSUAL**. TRANSMITENTE: IRMA MARIA PEREIRA DIAS, inscrita no CPF sob nº 624.621.990-04, brasileira, separada judicialmente, residente e domiciliada nesta cidade. **ADQUIRENTE**: SÉRGIO PEREIRA DIAS, CPF nº 169.111.050-



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com

72, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta cidade, brasileiro. **FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, expedido pelo Cartório Judicial local, aos 05 de novembro de 1996, com sentença transitada aos 27.03.1996, assinado por Edison Luis Corso, MM. Juiz de Direito desta Comarca de Gramado. **VALOR:** R\$ 8.000,00. **NOTA:** A totalidade do imóvel objeto desta matrícula.

R.18-6.832, de 26 de junho de 2018. **ÔNUS:** Primeira (1ª) e **ESPECIAL HIPOTECA. DEVEDORA:** REDE ENCANTOS DE HOTÉIS EIRELI, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.766.427/0001-44, com sede na Rua João Carniel, nº 567, 5º andar, Bairro Carniel, nesta cidade. **CREDOR:** ERNANI BRODBECK, brasileiro, solteiro, maior, representante comercial, inscrito no CPF sob número 236.156.300-25, residente e domiciliado na Rua da República, nº 185, Bairro Centro, na cidade de Igrejinha/RS. **AVALISTA:** ALCEU LUCAS, brasileiro, separado judicialmente, empresário, inscrito no CPF sob número 520.542.840-68, residente e domiciliado na Rua Laurindo Comiotto nº 831, bairro Lagos de Gramado, nesta cidade. **GARANTIDOR HIPOTECÁRIO:** SÉRGIO PEREIRA DIAS, brasileiro, separado judicialmente, inscrito no CPF sob número 169.111.050-72, por seu representante legal SERGIO PEREIRA DIAS JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº 025.378.940-06, ambos residentes e domiciliados na Linha Vinte e Oito, nº 91, nesta cidade, conforme mandato e Autorização Judicial, expedido nos autos do processo número 101/1.13.0001316-3, pelo Exmo. Sr. Dr. Cyro Luiz Pestana Tuperi, Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial local, em 09 de maio de 2018, registrado na Tabelionato de Igrejinha/RS, no Livro 29 de Registro de Procurações, Autorizações Judiciais e Documentos de Representações Legais, à fls. 060, sob ato nº 2.456, em 16 de maio de 2018. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Mútuo, Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e Aval, lavrada no Tabelionato Schindler na Comarca de Igrejinha/RS, no Livro nº 51 de Contratos, às fls. 054, sob nº 7.006/119, aos 16 de maio de 2018. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$3.000.000,00 (três milhões de reais). **PRAZO:** 12 meses. **FORMA DE PAGAMENTO:** A constante na referida Escritura. **OBJETO E VALOR DA GARANTIA:** O imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelas partes em R\$3.000.000,00, sendo este o valor da garantia, que servirá para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro. **CONDIÇÕES:** As demais constantes da referida Escritura. **PROTOCOLO:** 65634 de 05/06/2018.



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com

AV.19-6.832, de 06 de maio de 2019. **INDISPONIBILIDADE**. CERTIFICO QUE, mediante Ofício nº 437/2019, expedido pela 1ª Vara Judicial desta Comarca, datado de 22 de abril de 2019, pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissatto, arquivados neste Ofício; averbamos o seguinte: A INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, a fim de instruir o processo nº 101/1.19.0000834-9, em que é **AUTOR**: TATIANA CARRARO BAHLIS; e **RÉU**: ALCEU LUCAS, já qualificado no R.18, REDE ENCANTOS DE HOTÉIS EIRELI, já qualificada no R.18 e BRUNO LUCAS. Dou fé.

AV.22-6.832, de 01 de junho de 2020. CERTIFICO QUE, conforme Despacho, datado de 26 de setembro de 2019, referente ao processo nº 5000068-27.2019.8.21.0101/RS, expedido pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, a ordem expedida pelo Juízo competente foi de **ARRESTO** do imóvel objeto desta matrícula, e não como constou na AV.21. A presente averbação foi efetuada de ofício, ao amparo do art. 213, I, da Lei 6.015/73. Dou fé.

AV.25-6.832, de 04 de julho de 2022. **PENHORA**. CERTIFICO QUE, mediante Termo de Penhora, expedido pela 2ª Vara Judicial desta Comarca, referente ao processo nº 5000746-42.2019.8.21.0101, datado de 13 de junho de 2022, pela Exma. Sra. Dra. Aline Ecker Rissatto, Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que são **EXEQUENTE**: ERNANI BRODBECK; **EXECUTADOS**: ALCEU LUCAS; REDE ENCANTOS DE HOTÉIS LTDA - EPP; SERGIO PEREIRA DIAS, já qualificado no R.7; e, **DEPOSITÁRIO**: O EXECUTADO; no valor de R\$3.189.310,00. **PROTOCOLO**: 77574 de 14/06/2022.

AV.27-6.832, de 03 de setembro de 2024. **PENHORA**. CERTIFICO QUE, mediante Termo de Penhora, expedido pela 1ª Vara Judicial desta Comarca, referente ao processo nº 5002091 43.2019.8.21.0101, datado de 20 de agosto de 2024, pela Exma. Sra. Dra. Graziella Casaril, Juíza de Direito, arquivado neste Ofício; averbamos o seguinte: A PENHORA, sobre o imóvel objeto desta matrícula, em que figuram como **EXEQUENTE**: TATIANA CARRARO BAHLIS, inscrita no CPF sob nº 605.154.060-15; **EXECUTADOS**: REDE ENCANTOS DE HOTEIS LTDA.; ALCEU LUCAS, já qualificados no R.18; BRUNO LUCAS, inscrito no CPF sob nº 023.400.220-45; e, **DEPOSITÁRIO**: O EXECUTADO, no valor de R\$166.160,22. **PROTOCOLO**: 87497 de 21/08/2024.



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com

DOS DÉBITOS: O valor da presente execução perfaz a monta de **R\$1.828.207,19 (um milhão oitocentos e vinte e oito mil duzentos e sete reais e dezenove centavos)**, que será atualizado na data do pagamento. O valor referente à **Dívida Ativa IPTU** perfaz a monta de **R\$ 294.009,95 (Duzentos e noventa e quatro mil, nove reais e noventa e cinco centavos)**, conforme extratos nos autos, que será atualizada na data do pagamento. **CREDOR HIPOTECÁRIO (ERNANI BRODBECK):** (Habilitado – EVENTO 128), cujo valor referente a presente perfaz a monta de **R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**, que será atualizada na data do pagamento.

DA COMISSÃO: o valor da comissão devida ao leiloeiro corresponde a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

DATA DO LEILÃO:

1º Leilão dia 10 de novembro de 2026, às 14h30min;

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

2º Leilão dia 16 de novembro de 2026, às 14h30min;

MODALIDADE DO LEILÃO:

On-Line através do site: www.mvleiloes.com.br

CONDIÇÕES DA VENDA:

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 poderão ser realizadas presencialmente e on-line, de forma concomitante, sendo que após o lance decorrerá o prazo de 3 (três) minutos para oficializar o encerramento. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro e com o valor do lance, conforme proposta, devendo realizar o pagamento em até 48 horas.

Para apresentação de lances on-line será necessário cadastro junto ao site respeitando o regulamento do leilão eletrônico e devendo estar com status de deferido. Não é de



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com

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.

Serão aceitos lances parcelados 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 por escrito, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, sendo até o início do primeiro leilão pelo valor de 60% da avaliação ou até o início do segundo leilão por valor não inferior a 50% da avaliação. Ainda, em caso de parcelamento, o lance deverá ser apresentado antes do início da tomada de lances e ser garantido através de caução idônea, em caso de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, para bens imóveis. Caberá ao juízo aceitar o lance parcelado, contudo lances à vista possuem preferência sob os lances parcelados. Em caso de arrematação arcará o proponente arrematante com a comissão do leiloeiro e o com o valor do lance, conforme proposta, devendo realizar o pagamento em até 48hs (horas) após o envio do leiloeiro.

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 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.

É dever do arrematante se identificar dos ônus e bônus que o bem ofertado possui, 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. Despesas com remoção, desmontagem, entrega, depósito e outros como transferência ou impostos de transmissão são de obrigação do arrematante.



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com



Para maiores informações ou dúvidas acesse www.mvleiloes.com.br ou contate através do e-mail itaboraymaicon@gmail.com, e pelo telefone (54) 99276-5502.

Gramado, 05 de outubro de 2026.

*Leiloeiro Oficial
Maicon Itaboray
JUCISRS nº 487/1*

*Diretora Secretaria
Andreia Prux Fortes*

*Juíza de Direito
Dra. Graziella Casaril*



(54) 99276-5502



@maiconleiloeiro



itaboraymaicon@gmail.com