

EDITAL DE VENDA DIRETA

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 pela comitente vendedora, para realizar a oferta de venda direta extrajudicial em liquidação patrimonial dos imóveis abaixo descritos:

BENS:

LOTE ID 4447: ÁREA COM 830,03m² COM BENFEITORIAS NA CIDADE GRAMADO/RS, INSCRITO SOB MATRÍCULA Nº 541 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAMADO/RS, COM A SEGUINTE DESCRIÇÃO: "IMÓVEL:

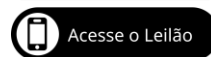
Um prédio de alvenaria, com a área de 131m², destinado a escritório, vestiário, refeitório e casa do zelador, e respectivos terrenos sitos nesta cidade, na Avenida Central, lotes números 35 e 36, da quadra "B", com a área de oitocentos e trinta metros e três decímetros quadrados (830,03m²), zona urbana, medindo em seu todo 40m,50 de frente à rua Venerável; 36m,00 de largura nos fundos, a entestar com o lote número 37; 32m,45 de frente à rua Vigilante, formando esquina; e, 13m,70 de extensão no outro lado, a encostar no lote nº 52. Achando-se o imóvel desta matrícula hipotecado ao Banco do Brasil S.A., conforme inscrição nº 114, às folhas 51v., do livro 10-1, deste cartório.-
Consolidada em nome do credor fiduciário em 30 de setembro de 2025 conforme AV.26 da referida matrícula.

Ônus:

- Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.
- IPTU: Débitos de 2025 no valor de R\$ 8.158,76 (responsabilidade do arrematante).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 5.191.910,69 (cinco milhões e cento e noventa e um mil e novecentos e dez reais e sessenta e nove centavos)¹.

LANCE MÍNIMO: entrada de R\$1.000.000,00 e saldo parcelado em até 12 vezes, com aplicação de correção pelo IPCA.



¹ Dívidas e despesas vinculadas.

Possibilidade de aquisição por meio de financiamento ou carta de crédito;

e

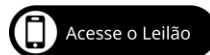
LOTE ID 4448: ÁREA COM 432m² COM BENFEITORIAS NA CIDADE GRAMADO/RS, INSCRITO SOB MATRÍCULA Nº 542 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAMADO/RS, COM A SEGUINTE DESCRIÇÃO: "IMÓVEL: Um terreno sito na zona urbana desta cidade, no lugar denominado "Avenida Central", lote número 38, da quadra "B", com a área de quatrocentos e trinta e dois metros quadrados (432m²), sem benfeitorias, medindo 12m,00 de largura e 36m,00 de comprimento, limitando pela frente com o alinhamento da rua Vigilante; fundos, com o lote nº 51; por um lado, com o lote nº 37 e pelo outro lado, com o lote nº 39, este de propriedade do adquirente. Achando-se o imóvel desta matrícula, hipotecado ao Banco do Brasil S.A., conforme inscrição nº 114, às folhas 51v., do livro 10-1, deste cartório. - **"Consolidada em nome do credor fiduciário em 30 de setembro de 2025 conforme AV.26 da referida matrícula.**

Ônus:

- Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97
- IPTU: Se houver débitos em aberto ficarão a cargo do arrematante até a data do leilão.

E

ÁREA COM 600,68m² COM BENFEITORIAS NA CIDADE GRAMADO/RS, INSCRITO SOB MATRÍCULA Nº 1.256 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAMADO/RS, COM A SEGUINTE DESCRIÇÃO: "IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado na zona urbana desta cidade de Gramado, designado particularmente pelos lotes números cinquenta e dois (52) e cinquenta e três (53), da quadra "B", de um Loteamento particular, com a área de seiscentos metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados (600,68m²), medindo em conjunto, quarenta e um metros (41,00m) de frente, a oeste, com o alinhamento da rua Venerável, cujo traçado corresponde ao Leito do Extinto Ramal Férreo, lado dos números pares; tendo nos fundos, a largura de, em conjunto, trinta e seis metros (36,00m), a leste, onde entesta com o Lote número cinquenta e um (51); dividindo-se por um lado, na extensão de seis metros



e noventa e cinco centímetros (6,95m) da frente aos fundos, com a rua Mestre, onde também faz frente; e, pelo outro lado, na extensão de vinte e cinco metros e setenta centímetros (24,70m) da frente aos fundos, ao norte, com os Lotes números trinta e seis (36) e trinta e sete (37), localizados no quarteirão formado pelas ruas Mestre, Vigilante, Venerável, cujo traçado corresponde ao leito do extinto Ramal Férreo e Faixa Asfáltica Gramado-Canela.- **"Consolidada em nome do credor fiduciário em 30 de setembro de 2025 conforme AV.22 da referida matrícula.**

Ônus:

- Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97
- IPTU: Se houver débitos em aberto ficarão a cargo do arrematante.

IMÓVEIS VENDIDOS EM CONJUNTO

AVALIAÇÃO R\$ 5.191.910,69 (cinco milhões e cento e noventa e um mil e novecentos e dez reais e sessenta e nove centavos)

LANCE MÍNIMO: entrada de R\$1.000.000,00 e saldo parcelado em até 12 vezes, com aplicação de correção pelo IPCA.

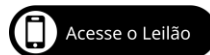
Possibilidade de aquisição por meio de financiamento ou carta de crédito:

PRAZO:

180 (cento e oitenta dias) a partir da assinatura da autorização de venda direta.

LOCALIZAÇÃO DO BENS:

Rua Venerável N° 280, Avenida Central, Gramado/RS.



COMISSÃO DO LEILOEIRO:

5% (cinco por cento) sobre o valor da venda a ser paga pelo comprador.

Modalidade da Venda Direta:

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

Há lotes que podem ser vendidos no exato momento que for apresentado um lance, sem necessidade de entrar em disputa. Havendo lance, o leiloeiro encerra a oferta e declara a venda direta ao ofertante antes mesmo de encerrar o prazo.

DAS PROPOSTAS APRESENTADAS

Caso seja recebida uma proposta, seja através da plataforma on-line ou correspondência eletrônica, deverá o proponente estar devidamente qualificado, informar os valores, formas de pagamento, condições de pagamento, eventuais garantias da proposta e declaração de ciência dos ônus e obrigações.

DAS PROPOSTAS E DO LANCE SUGERIDO

Todas as propostas serão apresentadas condicionadas ao aceite do comitente vendedor.

Lance sugerido: R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais) para o imóvel matrícula 541 do CRI de Gramado.

Lance sugerido: R\$ 2.585.930,00 (dois milhões e quinhentos e oitenta e cinco mil novecentos e trinta reais) para os imóveis matrículas 542 e 1.256 do CRI de Gramado.

COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Será pago pelo arrematante ao leiloeiro 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação

Conforme devidamente autorizado pelo proprietário, a oferta em venda direta do imóvel matrícula nº 541 do Cartório de Registro de Imóveis de Gramado com lance mínimo sugerido de R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais) que deverão ser propostas on-line através da plataforma do leiloeiro ou por escrito devendo serem devidamente formalizadas para o e-mail Contato@TuraniLeiloes.com.br.

As propostas serão formalmente apresentadas ao comitente vendedor para ciência e eventual aceite.

Em caso de compra arcará o proponente comprador com a comissão do leiloeiro (5% sobre o valor da arrematação) e com o valor do lance e ônus descritos como de sua responsabilidade, conforme proposta.

**Acesse o Leilão**

O pagamento deverá ser realizado nos termos da proposta ou, não estipulado, em até 24h (horas) após o aceite.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. O comprador pagará no ato o preço total da proposta e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor da oferta.

Após o aceite da proposta a escritura de compra e venda será lavrada em até 120 dias, contados da data do aceite.

Todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos cabe ao COMPRADOR, ainda cabe ao comprador obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos e transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

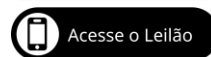
O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel vencidos e vincendos. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel.

Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra. Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data do aceite da proposta, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR.

Em caso de inadimplemento no prazo supra estabelecido ou arrependimento do comprador, será aplicada multa de até 20% sobre o valor da arrematação, acrescido de eventuais custas com remoção e armazenamento do bem e comissão do leiloeiro (5% sobre o valor da arrematação).

O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos. Fica eleito o Foro da comarca de Caxias do Sul/RS, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

Para maiores informações acesse www.TuraniLeiloes.com.br ou contate através do e-mail Contato@TuraniLeiloes.com.br, e pelos telefones (54) 99934-3714, (51) 99220-9918 e (54) 3419-3693. Fica eleito o Foro da comarca de Caxias do Sul/RS, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.



Acesse o Leilão

Caxias do Sul/RS

Av. Therezinha Pauletti Sanvitto,
208/sala 411
Vittorio Corporate
CEP 95110-195

Antônio Prado/RS

R. Dr. Ramiro Barcelos, 325
Centro
CEP 95250-000

Nova Petrópolis/RS

R. Frederico Michaelsen,
521/sala 22
CEP 95150-000

Porto Alegre/RS

R. Valparaíso, 1075
Jardim Botânico
CEP 90690-300

Novo Hamburgo/RS

R. Vinte e cinco de julho,
246/sala 1003
CEP 93310-250

contato@turanileiloes.com.br

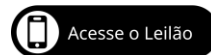
www.turanileiloes.com.br

(51) 9 9725-2619 | (54) 9 9934-3714

Gramado, 21 de outubro de 2026

Leiloeiro Oficial
Gustavo Turani

Comitente Vendedora
SERVOPA – ADMINISTRADORA DE
CONSÓRCIOS LTDA



Caxias do Sul/RS
Av. Therezinha Pauletti Sanvitto,
208/sala 411
Vittorio Corporate
CEP 95110-195

Antônio Prado/RS
R. Dr. Ramiro Barcelos, 325
Centro
CEP 95250-000

Nova Petrópolis/RS
R. Frederico Michaelson,
521/sala 22
CEP 95150-000

Porto Alegre/RS
R. Valparaíso, 1075
Jardim Botânico
CEP 90690-300

Novo Hamburgo/RS
R. Vinte e cinco de julho,
246/sala 1003
CEP 93310-250

contato@turanileiloes.com.br
www.turanileiloes.com.br
(51) 9 9725-2619 | (54) 9 9934-3714