

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5007634-67.2023.8.21.0010/RS

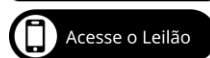
EXEQUENTE: NUOVA VITA CONDOMÍNIO CLUBE

EXECUTADOS: MORGANA ZILA DOS REIS CAMARGO E LUCIANO SUSIN CAMARGO

Gustavo Turani, Leiloeiro Oficial inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 392/19 devidamente designado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, Dr. Carlos Frederico Finger, nos autos do processo nº 5007634-67.2023.8.21.0010, movido pelo Nuova Vita Condomínio Clube (p.p Dr. Eduardo Torezzan OAB/RS 67.786) em face do Sra. Morgana Zila dos Reis Camargo e Sr. Luciano Susin Camargo (p.p Dr. Thiago Vedana OAB/RS 59.220), 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 avaliação no primeiro leilão e 50% da avaliação no segundo leilão, nas datas, hora e local abaixo descritos, **exceto lance parcelado, que deverá ser realizado pelo valor da avaliação tanto no primeiro como no segundo leilão.**

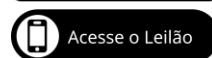
BENS:

LOTE ID [5524](#): DIREITOS E AÇÕES¹ SOBRE O APARTAMENTO Nº 202 DO NUOVA VITA CONDOMÍNIO CLUBE COM ÁREA PRIVATIVA DE 110,32m², inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul sob a matrícula nº 90.934, e com a seguinte descrição: “Imóvel: APARTAMENTO NÚMERO 202, localizado no 20º pavimento da Torre 03 ARMONIA, confronta, com quem de dentro de referida unidade olha em direção à Torre 01: Pela frente: com espaço entre referida unidade e a Torre 01; Pela esquerda: com a unidade autônoma final 1; Pela direita: com espaço entre referida unidade e a Torre 04; Pelos fundos: com a unidade autônoma final 4; Por cima: com a unidade autônoma final 2 do pavimento superior; Por baixo: com a unidade autônoma final 2 do pavimento inferior, com as seguintes áreas: Área Privativa de 110,32m²; Área da Garagem 25,00m²; Área de Uso Comum de 89,18m²; Área Total da Unidade de



¹ Sendo o saldo inferior ao valor do lance, poderá ser realizada a venda do bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

224,50m²; Fração Ideal de 0,22085%, no empreendimento denominado 'NUOVA VITA CONDOMÍNIO CLUBE', composto de 04 (quatro) torres, FELICITÁ (Torre 01), BENESSERE (Torre 02), ARMONIA (Torre 03) e ALLEGRIA (Torre 04), destinadas exclusivamente a fins residenciais, em alvenaria com 29 (vinte e nove) pavimentos, sito a rua Rua Treze de Maio, esquina com a Rua Sarmento Leite, prédio sob nº1604, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, cujo empreendimento está edificado no terreno urbano, constituído pelo lote administrativo nº 01, da quadra nº 0185, Bairro Cristo Redentor, neste município de Caxias do Sul/RS, com testada para a rua Sarmento Leite, lado par, distando 56,44 metros, da esquina formada com a Avenida Independência, onde também faz testada, no quarteirão formado pelas citadas vias mais Rua Treze de Maio, que também faz testada, possui a área de 19.998,06m² (dezenove mil e novecentos e noventa e oito metros e seis decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, por 202,50 metros, com a Rua Sarmento Leite; ao Sul, por 124, 12 metros, com a Avenida Independência; ao Sudeste, por 95,30 metros, com a Avenida Independência; ao Leste, por 55,05 metros com o lote n.º02, de API SPE 02 Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, ao Oeste, por 109,25 metros, com a Rua Treze de Maio."



Ônus²:

- **R. 6 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. **com débito de R\$ 185.064,97 em 22 de julho de 2026³**;
- **Av. 7 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** oriunda do processo nº 0020058-13.2018.5.04.0404, que tramitou na 4ª Vara do Trabalho de Caxias do Sul/RS, **(baixado)**;
- **Av. 8 e Av. 9 – ACAUTELATÓRIA e PENHORA** oriundas do processo nº 5025069-88.2022.8.21.0010, que tramitou na 3ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, **(baixado)**;
- **Av. 10 – INDISPONIBILIDADE DE BENS** oriunda do processo nº 0020064-26.2018.5.04.0305, que tramita na 5ª Vara do Trabalho de Novo Hamburgo/RS.

AVALIAÇÃO: R\$ 829.274,39 (oitocentos e vinte e nove mil, duzentos e setenta e quatro reais e trinta e nove centavos)⁴

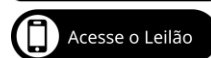
LANCE MÍNIMO: 1º leilão R\$ 829.274,39 (oitocentos e vinte e nove mil, duzentos e setenta e quatro reais e trinta e nove centavos) e, não havendo lances, **2º leilão R\$ 414.637,20** (quatrocentos e catorze mil, seiscentos e trinta e sete reais e vinte centavos), **exceto lance parcelado, que deverá ser realizado pelo valor da avaliação tanto no primeiro como no segundo leilão.**

DATA:

1º Leilão dia 21 de outubro de 2026, às 14h30min;

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

2º Leilão dia 28 de outubro de 2026, às 14h30min;



² É responsabilidade do arrematante solicitar baixa das restrições e averbações junto ao Registro de Imóveis competente, quando necessário;

³ Sendo o saldo inferior ao valor do lance, poderá ser realizada a venda do bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

⁴ Conforme auto de avaliação, [evento 56, CALC2](#), nos autos do processo nº 5007634-67.2023.8.21.0010/RS.

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Apartamento nº 202 do Nuova Vita Condomínio Clube, localizado na rua Treze de Maio, nº 1604, Torre Armonia, bairro Cristo Redentor, Caxias do Sul/RS – CEP 95084-460.

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.⁵

MODALIDADE DO LEILÃO:

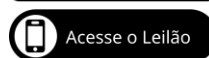
On-Line pelo site www.TuraniLeiloes.com.br (Necessário cadastro junto ao site);

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.

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.



⁵ Conforme art. 7º da Resolução 236 de 2016 do CNJ.

DO CADASTRO

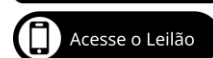
Para apresentação de lances on-line será necessário cadastro junto ao site www.TuraniLeiloes.com.br respeitando o regulamento do leilão eletrônico e devendo estar com status de deferido. Caso haja atualização do cadastro, será novamente submetido a análise do sistema, restando indeferido até que seja 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.turaniileiloes.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.

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 ou segundo leilão pelo valor 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.

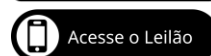
Não serão aceitas desistências ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, exceto nos casos de nulidade previstos em lei (artigo 903 § 5º do CPC).

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.

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 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, 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).

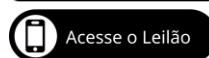
O leiloeiro é apenas o mandatário, não respondendo a eventuais vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, assim como por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, conforme o art. 663 do Código Civil Brasileiro.

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.

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

Caxias do Sul, 24 de agosto de 2026.



GUSTAVO
TURANI:026664
40079
2026.08.27
11:21:34 -03'00'

Leiloeiro Oficial
Gustavo Turani
JUCISRS nº 392/19

Diretor (a) de Secretaria

Juiz de Direito
Dr. Carlos Frederico Finger

