

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, Sr. DANIEL GUEDES e Sra. LUCINEIA TATIANE SPENGLER, proprietários do imóvel de Rolante/RS (matrícula nº 14.651); e, quanto ao imóvel de Novo Hamburgo/RS (matrícula nº 57.997), seus coproprietários Sra. ADILSE LUIZA PANDOLFO, Sra. HELENA SPENGLER ARMANI, Sr. ADEMIR LUÍS SPENGLER, Sra. SANDRA REGINA SPENGLER, Sr. LUCIANO SPENGLER e Sra. LUCINEIA TATIANE SPENGLER, sendo que os coproprietários ADILSE LUIZA PANDOLFO, HELENA SPENGLER ARMANI, ADEMIR LUÍS SPENGLER e SANDRA REGINA SPENGLER, por meio da Escritura Pública de Procuração nº 39/62447, lavrada em 25/06/2020 no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo/RS (Livro nº 391 de Procurações, fl. 45), outorgaram a LUCIANO SPENGLER e LUCINEIA TATIANE SPENGLER, em conjunto ou isoladamente e em caráter irrevogável, poderes específicos para vender, prometer vender, ceder ou de outra forma alienar o imóvel matriculado sob nº 57.997, sendo a presente venda promovida pela procuradora Sra. LUCINEIA TATIANE SPENGLER, brasileira, comerciante, separada, portadora do CPF nº 989.658.670-5, residente e domiciliada na Rua Coronel Travassos, nº 2345, apartamento nº 03, bairro Rondônia, na cidade de Novo Hamburgo/RS, para realizar o leilão extrajudicial em liquidação patrimonial, dos bens imóveis de matrículas nº 14.651 e nº 57.997 do CRI de Rolante/RS e Novo Hamburgo/RS, nas condições aqui impostas.

LOTE ID [5611](#): TERRENO RURAL DE CULTURA COM ÁREA DE 40.000,00m² (4 HECTARES) EM COLÔNIA MONGE, ROLANTE/RS, inscrito sobre matrícula nº 14.651 do CRI de Rolante/RS, com a seguinte descrição: "UM TERRENO RURAL DE CULTURA, com a área superficial de 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados), situado em Colônia Monge, 4º distrito, com as seguintes confrontações: pela FRENTE, com terras de Antônio Basílio da Conceição; FUNDOS, com João Batista de Oliveira; por UM LADO, com terras de Julio Hugo Reinheimer; e, pelo OUTRO LADO, com ditos de herdeiros de Livino Emilio da Rosa. Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 853.020.001.562 (código do imóvel rural nº 950.149.527.610-6)."

OBSERVAÇÕES: Imóvel com 4 hectares plantados de árvores, sendo 3 hectares de eucalipto (10 e 15 anos) e 1 hectare de pinus (20 anos).

- **AValiação: R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais).

- **LANCE MÍNIMO: R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) à vista.
- **DATA FINAL PARA RECEBIMENTO DE LANCES:** 30 de outubro de 2026

LOTE ID [5612](#): PRÉDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL (DOIS SOBRADOS E UM PRÉDIO COMERCIAL, TODOS LOCADOS) SOBRE TERRENO NO BAIRRO RONDÔNIA, NOVO HAMBURGO/RS, inscrito sobre matrícula nº 57.997 do CRI de Novo Hamburgo/RS, com a seguinte descrição: "Um terreno situado no Bairro Rondônia, no quarteirão formado pelas ruas Coronel Travassos, Guia Lopes, São Bento e Dr. Karl Wilhelm Schinke, com 19,05 metros de frente ao norte para o alargamento da rua Coronel Travassos, lado ímpar, frente essa distante 128,35 metros da esquina com a rua Guia Lopes que lhe fica ao leste, 16,85 metros nos fundos ao sul confronta com imóvel que é ou foi de Rubem Oppitz, 31,50 metros ao leste confronta com imóvel que é ou foi de Rubem Oppitz, sendo o lado oeste constituído de linha quebrada, que partindo da frente segue mais ou menos 21,20 metros em direção sudoeste, forma ângulo, segue por mais 2,00 metros em direção leste, forma ângulo, e segue por mais 15,00 metros em direção sul, até encontrar esta divisa, confrontando nestas extensões com imóvel que é ou foi de Manoel Nunes Pereira e com imóvel que é ou foi de Alorino S. Braga. Sobre o imóvel foi construído um prédio residencial em alvenaria com área de 54,00 metros quadrados (AV-1), tomando o nº 2345 da Rua Coronel Travassos, concluído em janeiro de 1985."

OBSERVAÇÕES: O imóvel dos nº 2345 e 2339 da Rua Coronel Travassos possui dois sobrados e um prédio comercial na frente, todos alugados — 4 aluguéis que totalizam R\$ 4.400,00 de aluguel mensal.

- **AVALIAÇÃO: R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais).
- **LANCE MÍNIMO: R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais) à vista.
- **DATA FINAL PARA RECEBIMENTO DE LANCES:** 30 de outubro de 2026

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

LOTE ID 5611: Colônia Monge, 4º Distrito, Rolante/RS.

LOTE ID 5612: Rua Coronel Travassos, nº 2345 e 2339, Bairro Rondônia, Novo Hamburgo/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 comitente vendedor 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.

DÁ 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 exige 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 do comitente vendedor, após a realização do leilão e em caso de arrematação, quitar o saldo do contrato de eventuais ônus incidentes sobre os bens, a fim de que o arrematante possa adquiri-los livres e desembaraçados.



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 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 § 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 quando cabível, 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.

É dever do arrematante promover a transferência do imóveis dentro de 30 (trinta) dias após a arrematação, sob pena de perda do direito a reclamação posterior.

O pagamento ocorrerá diretamente ao leiloeiro, que servirá como intermediário da transação.

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

Novo Hamburgo/RS, 10 de setembro de 2026

Leiloeiro Oficial
Gustavo Turani

Comitente Vendedor
Sr. Daniel Guedes

Comitente Vendedor
Sra. Lucineia Spengler, neste ato
representando os coproprietários,
Sra. Adilse Luiza Pandolfo, Sra. Helena
Spengler Armani, Sr. Ademir Luís
Spengler, Sra. Sandra Regina Spengler,
Sr. Luciano Spengler