EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5016719-43.2024.8.21.0010/RS

EXEQUENTE: LUIZ CARLOS MAZOTI ALVES

EXECUTADO: LINDOMAR ESPINDULA

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 do 1º Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, Dra. Claudia Bampi, nos autos do processo nº 5016719-43.2024.8.21.0010, movido pelo Sr. Luiz Carlos Mazoti Alves (p.p Dra. Marina Seco Alves OAB/RS 104.901) em face do Sr. Lindomar Espindula (p.p Dr. Judá Plá Mello OAB/RS 101.040), 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 80% da avaliação no primeiro leilão e 75% da avaliação no segundo leilão, nas datas, hora e local abaixo descritos.

BENS:

LOTE ID 6041: FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO URBANO COM ÁREA DE 399,60m², CONSTITUÍDA PELO LOTE ADMINISTRATIVO Nº 2, SETOR 19, QUADRA Nº 2090, inscrita no Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul sob nº de matrícula 28.470, e com a seguinte descrição: *"Uma fração ideal, de um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído pelo atual lote administrativo nº 2, setor 19, quadra nº 2090, com a área de 399,60m², dentro de área maior de 60.000m², em comum com a vendedora e outros, quarteirão formado pela Estrada Federal BR-116, por uma área não loteada e por ruas sem denominação oficial, sito no lado par, distando aproximadamente 280m da esquina com uma rua sem denominação oficial, cuja área fazia parte do lote rural nº 87 do Travessão Leopoldina, ex-4º distrito, atualmente situada no perímetro urbano da cidade de Cx. do Sul, próximo à encruzilhada de Ana Rech, medindo e confrontando a área maior: ao Norte, por duas linhas, uma de 48m, com o Travessão Leopoldina; e outra de 108m, com terras de Italo Angelo Rech e ainda ao Norte, por 48m com terras de Italo Angelo Rech; ao Sul, por 226m com terras de Pezzi & Cia Ltda e de Luiz Nabor Soares e Ildefonso Ruben de Araujo; a Leste, por 372m20 com terras da Indústria de Vidros Caxias Ltda, de Manfredo Napoli; ao Oeste, por 65m, com terras de Luiz Soares e por 327m60 com terras de Italo Angelo Rech."* Descrição do imóvel conforme laudo avaliativo do leiloeiro: "Imóvel urbano situado na Rua Joaquina Maria de Lima, nº 261, Bairro São Cristóvão (Jardim São Cristóvão), Caxias do Sul/RS, CEP 95058-475, cadastrado no Município sob a inscrição imobiliária nº 37.07.4329.004, com terreno de meio de quadra, testada de 12,30m e área de 420,66m², sobre o qual existem edificações não averbadas na matrícula, com área construída aproximada

Acesse o Leilão

de 260,64m², distribuídas em três blocos: um na frente do lote, em alvenaria; um ao centro, em madeira; e um aos fundos, em alvenaria/mista."

Ônus[1]**:**

- Benfeitorias não averbadas na matrícula;
- Matrícula descreve o imóvel como fração ideal de área maior (60.000m²), sem a denominação atual das ruas e confrontações;
- Meação de 50% (cinquenta por cento) pertencente à Sucessão de Seloi Conceição de Oliveira Espindula, cônjuge falecida do executado, com reserva da quota-parte sobre o produto da alienação (arts. 843 e 889, II, do CPC).

AVALIAÇÃO: **R$ 483.000,00** (quatrocentos e oitenta e três mil reais)[2]

LANCE MÍNIMO: 1º leilão R$ 386.400,00 (trezentos e oitenta e seis mil e quatrocentos reais) e, não havendo lances, **2º leilão R$ 362.250,00** (trezentos e sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta reais).

LANCE EXCLUSIVO AOS COOPROPRIETÁRIOS:

AVALIAÇÃO DA PARTE PENHORADA: R$ 241.500,00 (duzentos e quarenta e um mil e quinhentos reais)

LANCE MÍNIMO SOBRE A PARTE PENHORADA: 1º leilão R$ 193.200,00 (cento e noventa e três mil e duzentos reais) e, não havendo lances, **2º leilão R$ 144.900,00** (cento e quarenta e quatro mil e novecentos reais).

LANCES EXCLUSIVOS SOBRE A PARTE PENHORADA SOMENTE PODERÁ SER OFERTADO PELOS COPRORPIETÁRIOS DO IMÓVEL EM FACE DE SE TRATAR DE BEM INDIVISIVEL.

DATA:

1º Leilão dia DATA A DEFINIR, às 14h30min;

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

2º Leilão dia DATA A DEFINIR, às 14h30min;

Acesse o Leilão

[1] *É responsabilidade do arrematante a regularização das benfeitorias e da descrição do imóvel junto ao Registro de Imóveis e ao Município, se necessário.*

[2] *Conforme laudo avaliativo elaborado pelo leiloeiro em 13/11/2026, juntado com a petição de juntada deste edital, nos autos do processo nº 5016719-43.2024.8.21.0010/RS.*

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Rua Joaquina Maria de Lima, nº 261, Bairro São Cristóvão (Jardim São Cristóvão), Caxias do Sul/RS – CEP 95058-475

COMISSÃO DO LEILOEIRO:

É dever do Arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e custas do leilão que serão previamente comunicadas aos licitantes.[3]

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.

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

Acesse o Leilão

[3] *Conforme art. 7º da Resolução 236 de 2016 do CNJ.*

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 leilão pelo valor de 80% da avaliação ou até o início do segundo leilão por valor não inferior a 75% 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.

Acesse o Leilão

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 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.

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.

Acesse o Leilão

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, 23 de novembro de 2026.

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

Acesse o Leilão