

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5005907-91.2023.8.21.0101/RS

EXEQUENTES: FLAVIO SANTOS DA SILVA, ROSILENE DOS SANTOS BARBOSA


EXECUTADO: GTR HOTEIS E RESORT LTDA

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 da 2ª Vara Judicial de Gramado/RS, Dra. Aline Ecker Rissato, nos autos do processo nº 5005909-61.2023.8.21.0101, movido pelo sr. Flavio Santos da Silva e sra. Rosilene dos Santos Barbosa (p.p Dr. Carlos Alberto Barata Neto OAB/RS 76.596) em face de GTR Hotéis e Resort LTDA (p.p Dra. Rachel Brock OAB/RS 49.636), 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.

BENS:

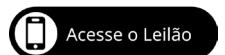
LOTE 1 ID [3106](#): (112B – CPG)COTA CLASSIC PRATA, PRIORIDADE G, DO BLOCO B, DO APARTAMENTO 112, DO GRAMADO TERMAS RESORT SPA – ORIUNDO DO CONTRATO GTR 29591, inscrito sob matrícula nº 33.216 do CRI de Gramado, com a seguinte descrição: *“IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com a área superficial de 208.417,27m² (duzentos e oito mil, quatrocentos e dezessete metros e vinte e sete décimos quadrados), zona urbana deste município, com as seguintes medidas e confrontações: distante 42.94m do entroncamento da ERRS-235, KM 28 + 9, 50m Rodovia que liga Gramado a Nova Petrópolis.com a Estrada Municipal Para Linha Ávila, segue no sentido Sul - Norte, por uma linha sinuosa com a extensão de cento e oitenta e cinco metros e sete centímetros (185,07m), entestando com a Estrada Municipal para Linha Ávila, formando então um angulo interno de 107 897segue então no sentido Nordeste Sudoeste, por uma linha rete com extensão de sessenta metros e setenta e três centímetros (60,73m), fazendo divisa com a gleba 2 Comando então um ângulo externo de e 126 seg * 2733' segue então no sentido Sudeste Nordeste por uma linha reta com extensão de quarenta e nove metros e trinta um angulo interno de 156s deg * 19' 8^ prime segue no*



 Acesse o Leilão



sentido extensão de duzentos e noventa metros e nove divisa com a Fração 1 deste desdobro, forma então no sentido Sudeste - Noroeste, por uma seis metros e noventa e três centímetros (36.93m), fazendo (19.33m), Formado Oeste, por uma linha reta com centímetros (290.93m), fazendo interno de 218' 14" segue extensão de cento e setenta e duas divisa com a Fração 1 deste desdobro, matriculada sob nº 30.236, 02 Fernando um angulo interno de 258' 15" 4" segue então no sentido Sudoeste - Nordeste por uma linha reta de cento e quatorze metros e vinte e nove centímetros (114.29m) fido divisão tem parte da Fração 1 deste desdobro, matriculada sob 30. 236. 1 linha sinuosa com extensão de trezentas Sudeste - Noroeste, por sessenta e sete metros e cinquenta e nove Municipal para Linha Avila, segue então no centímetros (367.59m) tendo com a Estrada sentido Norte Sum centímetro Noroeste formando angulo extensão de duzentos e nove metros e trinta e no interno de 108' 10" 5" segue no sentido por peta com extensão de oitenta e nove metros (89.00m) mesmo de 173 19 segue então no sentido Noroeste - Sudeste, por uma linha reza com extensão de e seis metros e vinte e sete centímetros (86,27m).formando um interno de 275 3922", segue então no sentido Nordeste - Sudoeste, por uma linha reta a extensão de cento e onze metros e vinte dois centímetros (111.22m).formando um ângulo interno de 173°39'55", segue no sentido Nordeste Sudoeste, por uma linha reta com extensão de cento e cinquenta e oito metros e setenta e nove centímetros (158.79m), formando um ângulo interno de 128 seg * 29' * 11 seg segue no sentido Norte - Sul, por uma linha reta com extensão de sessenta e sete metros e vinte centímetros (67.20m), formando um angulo interno de 191 seg * 4829' segue então no sentido Norte - Sul, por uma linha reta com extensão de cento e trinta centímetros (105,30m), todos fazendo divisa com área de propriedade de Antônio Fidelcino Cardoso, segue então no sentido Oeste Leste, por uma linha sinuosa, por uma extensão de trezentos e vinte e sete metros e setenta e quatro centímetros (327,74m), entestado com a Faixa de Domínio da ERRS 235, segue então no sentido Oeste Leste, par uma linha reta com extensão de cento e doze metros e noventa centímetros (112,90m), entesta com a Faixa de Domínio, da ERRS-235, formando então a angulo interno de 179 seg * 59 seg * 3 seg segue então no sentido Oeste Leste, por uma linha seta com extensão de oitenta e três metros e cinquenta e sete centímetros (83,57m), entestando com a Faixa de Domínio da ERRS-235, formando então um angulo interno de 178°33'49",



segue ainda no sentido Oeste - Leste, por uma linha sinuosa com extensão de cento e oitenta e seis metros e noventa e nove centímetros (186,99m), fazendo divisa com a área de Anderson Rafael Caliani e Manoela G. da Costa Caliani, até encontrar o ponto inicial desta descrição. onde forma um ângulo interno de 116°324"

- **A unidade possui o formato de fração imobiliária e cada quarto possui 1/26 partes, onde cada proprietário tem direito de uso de 2 semanas por ano, sendo:**

- *2 semanas na média temporada (demais épocas do ano exceto o período que compreende o de Natal Luz, ou seja, novembro e dezembro e que compreende Inverno e demais feriados);*

Todo início de ano, cada proprietário de fração define as semanas.

Condomínio aproximado mensal: R\$ 350,00¹

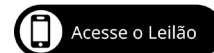
É dever do arrematante promover a individualização da matrícula junto ao registro de imóveis competente.

Ônus:

- o **Matrícula individual não informada;** Caso não tenha sido individualizada, deverá o Arrematante promover a individualização junto ao Cartório de Registro de Imóveis da sua cidade.

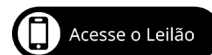
LANCE MÍNIMO: 1º leilão R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) e, não havendo lances, **2º leilão R\$ 20.000,00** (vinte mil reais).

LOTE 2 ID [3107](#): (104B – CPF) COTA CLASSIC PRATA, PRIORIDADE F, DO BLOCO B, DO APARTAMENTO 104, DO GRAMADO TERMAS RESORT SPA – ORIUNDO DO CONTRATO GTR 29591, inscrito sob matrícula nº 33.216 do CRI de Gramado, com a seguinte descrição: "IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS, com a área superficial de 208.417,27m² (duzentos e oito mil, quatrocentos e dezessete metros e vinte e sete



¹ Valor referente médio para o ano de 2023, consulte junto ao GTR Hotéis o valor mensal de uma cota parte Classic Diamante atualizado.

decímetros quadrados), zona urbana deste município, com as seguintes medidas e confrontações: distante 42.94m do entroncamento da ERRS-235, KM 28 + 9, 50m Rodovia que liga Gramado a Nova Petrópolis.com a Estrada Municipal Para Linha Ávila, segue no sentido Sul - Norte, por uma linha sinuosa com a extensão de cento e oitenta e cinco metros e sete centímetros (185,07m), entestando com a Estrada Municipal para Linha Ávila, formando então um angulo interno de 107 897segue então no sentido Nordeste Sudoeste, por uma linha rete com extensão de sessenta metros e setenta e três centímetros (60,73m), fazendo divisa com a gleba 2 Comando então um ângulo externo de e 126 seg * 2733' segue então no sentido Sudeste Nordeste por uma linha reta com extensão de quarenta e nove metros e trinta um angulo interno de 156s deg * 19' 8^ prime segue no sentido extensão de duzentos e noventa metros e nove divisa com a Fração 1 deste desdobro, forma então no sentido Sudeste - Noroeste, por uma seis metros e noventa e três centímets36.93m), fezento19.33m), Formado Oeste, por ama linha reta com centímetros (290.93m), fazendo interno de 218^ prime 16' 14^ prime segue extensão de cento e setentas divisa cor a Fração 1 deste desdobro, matriculada sob nº 30.236, 02 Fernando um angulo interno de 258^ * 15' * 4' segue então no sentido Sudoeste - Nordeste por uma joia reta de cento e quatorze metros e vinte e nove centímetros (114.29m) fido divisão tem parte da Fração I deste desdobro, matriculada sob 30. 236. Ilinha sinuosa com extensão de trezentas Sudeste - Noroeste, por sessenta e sete metros e cinquenta e nove Municipal para Linha Avila, segue então no centímetros (367.59m) tendo com a Estrada sentido Norte Sum centímetro Noroeste formando angulo extensão de duzentos e nove metros e trinta e no interno de 108^ * 10' 5^ * segue no sentido por peta com extensão de oitenta e nove metros (89.00m) mesmo de 173 19 segue então no sentido Noroeste - Sudeste, por uma linha reza com extensão de e seis metros e vinte e sete centímetros (86,27m).formando um interno de 275 3922", segue então no sentido Nordeste - Sudoeste, po ruma linha reta a extensão de cento e onze metros e vinte dois centímetros (111.22m).formando um ângulo interno de 173°39'55", segue no sentido Nordeste Sudoeste, por uma linha reta com extensão de cento e cinquenta e oito metros e setenta e nove centímetros(158.79m), formando um ângulo interno de 128 seg * 29' * 11 seg segue no sentido Norte - Sul, por uma linha reta com extensão de sessenta e sete metros e vinte centímetros (67.20m), formando um



angulo interno de 191 seg * 4829' segue então no sentido Norte - Sul, por uma linha reta com extensão de cento e trinta centímetros (105,30m), todos fazendo divisa com área de propriedade de Antônio Fidelcino Cardoso, segue então no sentido Oeste Leste, por uma linha sinuosa, por uma extensão de trezentos e vinte e sete metros e setenta e quatro centímetros (327,74m), entestado com a Faixa de Domínio da ERRS 235, segue então no sentido Oeste Leste, por uma linha reta com extensão de cento e doze metros e noventa centímetros (112,90m), entesta com a Faixa de Domínio, da ERRS-235, formando então a angulo interno de 179 seg * 59 seg * 3 seg segue então no sentido Oeste Leste, por uma linha seta com extensão de oitenta e três metros e cinquenta e sete centímetros (83,57m), entestando com a Faixa de Domínio da ERRS-235, formando então um angulo interno de 178°33'49", segue ainda no sentido Oeste - Leste, por uma linha sinuosa com extensão de cento e oitenta e seis metros e noventa e nove centímetros (186,99m), fazendo divisa com a área de Anderson Rafael Caliarí e Manoela G. da Costa Caliarí, até encontrar o ponto inicial desta descrição. onde forma um angulo interno de 116°324"

- **A unidade possui o formato de fração imobiliária e cada quarto possui 1/26 partes, onde cada proprietário tem direito de uso de 2 semanas por ano, sendo:**
 - 2 semanas na média temporada (demais épocas do ano exceto o período que compreende o de Natal Luz, ou seja, novembro e dezembro e que compreende Inverno e demais feriados);

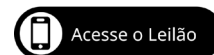
Todo início de ano, cada proprietário de fração define as semanas.

Condomínio aproximado mensal: R\$ 350,00²

É dever do arrematante promover a individualização da matrícula junto ao registro de imóveis competente.

Ônus:

- **Matrícula individual não informada;** Caso não tenha sido individualizada, deverá o Arrematante promover a individualização junto



² Valor referente médio para o ano de 2023, consulte junto ao GTR Hotéis o valor mensal de uma cota parte Classic Diamante atualizado.

ao Cartório de Registro de Imóveis da sua cidade.

AVALIAÇÃO: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)³

LANCE MÍNIMO: 1º leilão R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) e, não havendo lances, **2º leilão R\$ 20.000,00** (vinte mil reais).

DATA:

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

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

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

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Gramado Termas Resort, localizado na Estrada Linha Ávila, nº 801, bairro Carazal, Gramado/RS CEP - 95675-560.

MODALIDADE DO LEILÃO:

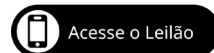
On-Line pelo site www.TuraniLeiloes.com.br (Necessário cadastro junto ao site);

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, 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



³ Conforme auto de avaliação, [Evento 58, PET1](#), nos autos do processo nº 5005909-61.2023.8.21.0101/RS.



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).

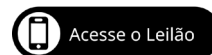
DO CADASTRO

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 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 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.

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 100% da avaliação ou até o início do segundo leilão por valor não inferior a 50% 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. 889, § 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 da avaliação, 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.

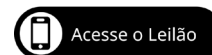
DAS OBRIGAÇÕES

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 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.

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

Gramado, 29 de janeiro de 2026.

Leiloeiro Oficial
Gustavo Turani
JUCISRS nº 392/19

Diretor (a) de Secretaria

Juíza de Direito
Dra. Aline Ecker Rissato

