

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PROCESSO Nº: 5025007-19.2020.8.21.0010/RS

EXEQUENTE: VWM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

EXECUTADO: CARLOS AUGUSTO ROCHA

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 do 2º Juízo da 5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul/RS, Dr. Silvio Viezzer, nos autos do processo nº 5025007-19.2020.8.21.0010, movido pela VWM Administradora de Bens LTDA (p.p Dr. Giovanni Tomasi OAB/RS 63.015) em face do Sr. Carlos Augusto Rocha (p.p Dra. Karla Sampaio Santos Rocha OAB/RS 117.487), 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.

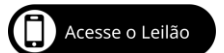
BENS:

LOTE ID 4521: UM TERRENO COM ÁREA DE 1.388.781,00m² EM CAMBARÁ DO SUL/RS, inscrito sob matrícula nº 19.080 do CRI de São Francisco de Paula/RS, com a seguinte descrição: "IMÓVEL: Uma área de 1.440.000,00m² (um milhão e quatrocentos e quarenta mil metros quadrados), de terras de campo e matos, situada no lugar denominado Pinheiro Alto e Invernada do Ranchinho, na Fazenda Santo Antônio, distrito de Tainhas, município de Cambará do Sul, com as seguintes confrontações: ao sul, com terras de Montaury Marques Pacheco; ao norte, com terras que pertencem a Mário Fogaça; ao leste, com ditas que pertenceram a Olmiro Lopes dos Reis e outros; a oeste, com Rio Tainhas". **Av. 7** Georreferenciamento da área sendo retificada para área total de 1.388.781,00m² (um milhão trezentos e oitenta e oito mil setecentos e oitenta e um metros quadrados).

Ônus: 10.000m² do imóvel arrendado para o Sr. Elio Hobuss

de Quevedo.

- **O arrematante será sub-rogado na posição de arrendador, devendo respeitar integralmente os termos do contrato de arrendamento.**

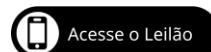




- **Contrato no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por mês até 30 de junho de 2029.**
- **Demais cláusulas estarão disponíveis para consulta no site deste leiloeiro e junto ao contrato de Arrendamento anexo a este edital.**

Benefitorias:

- Cercas internas e cercas que delimitam todo o perímetro da área;
- Lavouras;
- Açudes;
- Infraestrutura que viária do interior da propriedade juntamente com as construções existentes na sede do imóvel;
- Casas;
- Galpões;
- Alojamento;
- Mangueira em madeira para lida de gado;
- Balança eletrônica para pesagem;
- Casa de alvenaria com uma área construída de 380,00m², 3 suítes, banheiro social, sala cozinha, sala para escritório, sala de televisão, varanda com fechamento em vidro temperado, janelas e portas em vidro temperado, forro em madeira de pinho, piso de porcelanato sobre contrapiso de concreto, com instalação hidráulica e sanitária, luz, telhas térmicas, em anexo uma piscina de lazer 44,00m², com deck de madeira tratada, em bom estado de conservação, idade aparente do imóvel 5 anos;
- Pavilhão em alvenaria com uma área construída de 1.200,00m², estrutura pré-moldada, paredes em alvenaria, cobertura com telhas de aluzinco, piso em saibro compactado, em anexo área coberta com telhas de fibrocimento sobre armação de madeira, utilizada para abrigo de carros e máquinas agrícolas, em bom estado de conservação, com idade aparente de 8 anos;
- Mangueira para lida de gado, com curais e bretes em madeira de lei, em anexo um galpão, com uma balança eletrônica para pesagem de animais;



- **Exceção-se** Duas estufas agrícolas, para mudas de hortaliças, medindo 20m x 100m cada, com uma área de 2.000,00m² cada, estrutura metálica, parte aérea em estrutura treliçada, apoiada sobre tubos metálicos quadrados, com fechamento em lona transparente; Uma estufa de madeira, medindo 40m x 100m e uma casa, medindo 6x7, de madeira pinus;



Acesse o Leilão

Ônus¹:

- Benfeitorias não averbadas;
- **R. 6 - Alienação Fiduciária** em favor de **Lauro Enzweiler** em cobrança nos autos do processo nº 5000263-88.2017.8.21.0066 de Vara Judicial de São Francisco de Paula;
- **Av. 08 - Penhora** oriunda do processo nº 5001153-28.2019.8.21.0043, que tramita na 1ª Vara Judicial da Comarca de Cerro Largo.

AVALIAÇÃO: R\$ 8.750.736,08 (oito milhões e setecentos e cinquenta mil e setecentos e trinta e seis reais e oito centavos)²

LANCE MÍNIMO: 1º leilão R\$ 8.750.736,08 (oito milhões e setecentos e cinquenta mil e setecentos e trinta e seis reais e oito centavos) e, não havendo lances, **2º leilão R\$ 4.375.368,04** (quatro milhões e trezentos e setenta e cinco mil e trezentos e sessenta e oito reais e quatro centavos).

DATA:

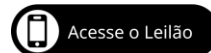
1º Leilão dia 16 de junho de 2026, às 14h30min;

Não havendo propostas terá prosseguimento para segunda data.

2º Leilão dia 23 de junho de 2026, às 14h30min;

LOCALIZAÇÃO DO BEM:

Estrada sem nome, S/N, comunidade Pinheiro Alto e Invernada do Ranchinho, na Fazenda Santo Antônio, distrito de Tainhas, cidade de Cambará do Sul, CEP 95480-000 (Geolocalização -29.240563303953817, -50.327020279846515) – Link do Google Maps <https://maps.app.goo.gl/Hsc974b78NeCXHDS9>



¹ É responsabilidade do arrematante solicitar baixa das restrições junto ao órgão responsável ou regularizar o bem se necessário inseridas no prontuário do veículo;

² Conforme auto de avaliação, Evento 116, LAUDO2, PÁG17, nos autos do processo nº 5025007-19.2020.8.21.0010/RS.

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.

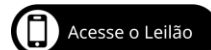
Presencialmente em algum dos nossos pontos de atendimento será disponibilizado treinamento presencial aos lançadores que tiverem interesse, e dificuldade ao acesso ao sistema de computação, não sendo possível ofertar lances presenciais, com lances somente através do sistema. É necessário agendamento 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 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.

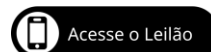
DOS LANCES PARCELADOS

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 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 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 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

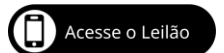
É dever do licitante manter atualizado seus meios de contato e endereço junto ao cadastro realizado na plataforma do leiloeiro, devendo sempre que possível fornecer seu contato atualizado. Qualquer prejuízo resultante da impossibilidade de contato ou falta de resposta do licitante, especialmente quando 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.

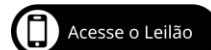
Para maiores informações ou dúvidas acesse www.TuraniLeiloes.com.br ou contate através do e-mail Contato@TuraniLeiloes.com.br, e pelos telefones (54) 99934-3714, (54) 3419-3693 ou (51) 99220-9918

Caxias do Sul/RS, 16 de abril de 2026.

Leiloeiro Oficial
Gustavo Turani
JUCISRS nº 392/19

Diretor (a) de Secretaria

Juiz de Direito
Dr. Silvio Viezzer





Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul

Rua Dr. Montauray, 2107, 4º andar - Bairro: Exposição - CEP: 95080-155 - Fone: (54) 996790955 - Email:
frcaxsul5vciv@tjrs.jus.br

EMBARGOS DE TERCEIRO CÍVEL Nº 5003626-42.2026.8.21.0010/RS

EMBARGANTE: ELIO HOBUSS DE QUEVEDO

EMBARGADO: CARLOS AUGUSTO ROCHA

EMBARGADO: VWM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

1. O benefício da gratuidade da justiça pressupõe a demonstração de que o requerente não possui condições de arcar com as despesas processuais sem prejuízo do próprio sustento ou de sua família, nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil.

Indefiro o pedido de gratuidade judiciária requerido pela parte autora, vez que, analisando os documentos juntados no Evento 34, verifico que a parte embargada possui um patrimônio acima de R\$ 450.000,00, sendo incompatível com a gratuidade da justiça.

2. Compulsando os autos, verifico que houve decisão no processo principal (Execução nº 5025007-19.2020.8.21.0010) determinando o prosseguimento do leilão com edital retificado. Todavia, nestes Embargos de Terceiro, a suspensão foi deferida (Evento 5) sob o fundamento de violação ao direito de preferência (art. 92, §3º, Lei 4.504/64) e indevida constrição de benfeitorias.

Embora o novo edital (evento 37, EDITAL2) tenha excluído as benfeitorias e ressalvado a sub-rogação do contrato de arrendamento (art. 92, §5º, Estatuto da Terra), o Embargante já tinha manifestado discordância (evento 22, PET1), alegando que a alienação judicial, por si só, coloca em risco a continuidade da atividade agrícola.

Contudo, nos autos originários de n. 50250071920208210010, o executado CARLOS AUGUSTO ROCHA interpôs agravo de instrumento (n. 51293417620268217000), requerendo a imediata suspensão do leilão, o qual foi desprovido monocraticamente (processo 5129341-76.2026.8.21.7000/TJRS, evento 5, DECMON01).

Mesmo que ainda não haja o trânsito em julgado da decisão, não houve efeito suspensivo no recurso.

Diante disso, **intimo** o embargante, por seu patrono, para dizer, de forma clara e objetiva, no prazo de 5 dias, se possui interesse em exercer o direito de preferência para a aquisição do imóvel pelo valor da avaliação ou pelo valor do maior lance oferecido em hasta.

3. À vista disso, **mantenho a suspensão** apenas quanto à expedição de eventual auto de arrematação ou carta de alienação. O leilão designado para 16 e 23 de junho de 2026 poderá ocorrer, servindo a hasta pública para fixar o valor de mercado e o preço que deverá ser coberto pelo arrendatário, caso este decida exercer sua preferência.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
5ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul

3.1 Caso haja arrematante, este deverá ser imediatamente intimado da existência destes embargos e da pendência do direito de preferência.

4. **Intimo** o leiloeiro (Gustavo Turani) para incluir no portal de vendas o alerta de que o imóvel é objeto de Embargos de Terceiro com discussão sobre direito de preferência e que a arrematação ficará sobrestada até o desfecho da audiência designada ou decisão ulterior deste juízo.

Documento assinado eletronicamente por **SILVIO VIEZZER, Juiz de Direito**, em 29/04/2026, às 16:35:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10104952480v11** e o código CRC **788bf44d**.

5003626-42.2026.8.21.0010

10104952480.V11