EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – MATRÍCULA 15.379 – CANELA/RS

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – LEI 9.514/97 – ART. 26 E 27
MATRÍCULA 15.379 – REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANELA/RS.

LEILOEIRO OFICIAL: ADEMIR MIGUEL CORREA – MATRICULA 0173/2003 - JUCISRS

CREDORES FIDUCIÁRIOS CONSOLIDADOS (Av-20 em 10/09/2026):

- **Samuel Saulo Streck**, portador do CPF nº 953.766.820-72, e da Carteira de Identidade RG nº 8 071 414 844 SSP/RS, casado em comunhão parcial de bens com **Carla Cristine Streck,** portadora do CPF nº 003.837.030-18, e Carteira de Identidade RG nº 3 080 329 885 SJS/RS, residentes e domiciliados na Segunda Alameda, nº 299, Bairro Jardim Europa, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS – fração 12,44368%

- **Carlos Henrique Mähler**, portador do CPF nº 810.929.700-53, e da Carteira de Identidade RG nº 9 075 043 605 SJS RS, casado em separação total de bens com **Sabrina Carvalho Espinelli Mähler**, residentes e domiciliados na Avenida Léo Kraether, nº 3300, Condomínio Belle Ville, Rua Milão, nº 66, Bairro Country, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS. – fração 11,821495%.

- **Ricardo Küster,** portador do CPF nº 001.242.450-13, e Carteira de Identidade RG nº 5 065 435 793 SJS/RS, casado em comunhão universal de bens com **Cristiane Pribbnow Küster,** portadora do CPF nº 937.617.160-87, e Carteira de Identidade RG nº 2 073 335 818 SSP/RS, residentes e domiciliados na Avenida Léo Kraether, nº 3300, Condomínio Belle Ville, Rua Nápoles, nº 100, Bairro Country, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS – fração 12,651074%

- **Frederico Manoel Dutra Portilho,** portador do CPF nº 056.124.226-79, e Carteira de Identidade RG nº MG6346568 SSP/MG, casado em separação total de bens com **Gabrielle Carvalho Espinelli,** portadora do CPF nº 102.954.626-63, e Carteira de Identidade RG nº MG15230408 SSP/MG, residentes e domiciliados na Rua Sergipe nº 1170, apto 901, Bairro Savassi, na cidade de Belo Horizonte/MG – fração 18,406276%

- **Felipe Vitiello Wink**, solteiro, em união estável com Regyane Costa Souza, em separação total de bens, portador do CPF nº 000.406.440-22, e Carteira de Identidade RG nº 3 058 550 793, residente e domiciliado na Rua Tenente-Coronel Brito nº 220, apto. 701, Bairro Centro, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS – fração 19,028460%

- Aline Elisangela Nicolay, portadora do CPF nº 932.812.500-68, e da Carteira de Identidade RG nº 6 066 008 902 SJS/RS, casada em comunhão parcial de bens com Flávio José Nicolay, portador do CPF nº 687.699.890-87, residentes e domiciliados na Rua Porto Alegre, nº 61, Bairro Schulz, na cidade de Santa Cruz do Sul/RS. – fração 25,649016%

DEVEDORA FIDUCIANTE: BERGENHAUS CIPRESTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 41.661.797/0001-55, com sede na Rua Adolfo Seibt nº 497, Bairro São José, Canela/RS.

INTERVENIENTE FIADORA: JULIANA DA SILVA JACQUES, brasileira, solteira, maior, portadora do CPF 000.140.670-13 e da Carteira de Identidade RG nº 8 079 763 077, SJS/RS, residente e domiciliada na Rua Adolfo Seibt, nº 357, Bairro São José, Canela/RS.

SITUAÇÃO NA INTIMAÇÃO PARA PURGAÇÃO DA MORA: EM LOCAL IGNORADO, INCERTO E INACESSÍVEL – Certificado no Ofício nº 192/2026-RI de 07/07/2026 pela Registradora Eva Catharina Lampert da Silva, com diligências frustradas em 5 endereços distintos em Canela/RS e São Leopoldo/RS, com publicação de editais de intimação para purgação da mora no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico em 11, 12 e 15/06/2026 (Provimento 21/2022-CGJ/RS), e decurso de prazo em 07/07/2026 sem purgação da mora.

IMÓVEL: Matrícula 15.379 - Livro 2 - Registro Geral - Comarca de Canela/RS. Duas construções, sendo uma em alvenaria e outra em madeiras, próprias para prestação de serviços, com área construída de 90,00m² e 198,00m², concluídas em 1966, compreendendo suas dependências, instalações e benfeitorias, situadas nesta cidade, zona urbana, na Rua ADOLFO SEIBT, número 497, bairro São José, e o respectivo terreno com a área de 1.600,00m², com as seguintes medidas e confrontações: frente, ao norte, onde mede40,00m com o alinhamento da rua Adolfo Seibt; outra frente, a oeste, formando esquina, com a rua ERNESTO RIGOTTO que conduz à Escola Municipal Princesa Isabel, medindo também no respectivo alinhamento 40,00m; a leste, com a propriedade de Ricieri Bianchi; e ao sul, com dita de Abilio Foss, medindo igualmente 40,00m nas duas últimas faces.

ÔNUS: R-8 – Compra e Venda com CLÁUSULA RESOLUTIVA: Fica expressamente convencionada a cláusula resolutiva expressa, sendo que o não pagamento da parcela, na forma antes mencionada determina a resolução da propriedade, retornando o bem ao patrimônio da transmitente regulando-se esta cláusula segundo as normas gerais do direito contratual especialmente aos artigos 474 e 475, bem como quanto à propriedade resolúvel, prevista nos artigos 1359 e 1360 todos do Código Civil (transmitente Abibi, Stürmer & Cia. Ltda.; saldo de R$ 320.000,00 com vencimento em 26/04/2023; não consta da matrícula, até a

presente data, averbação de quitação ou de cancelamento da cláusula); **R-10** - Alienação Fiduciária em favor dos credores acima, dívida de R$ 1.928.690,00. **Av-11**, Existência de Ação, extraída dos autos do processo 5001891-12.2025.8.21.0041 em tramitação junto a 1ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS; **Av-12**, Arresto extraído dos autos do processo 5005677-64.2025.8.21.0041 em tramitação junto à 1ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS; **Av-15**, Existência de Ação extraída dos autos do processo 5005675-94.2025.8.21.0041 em tramitação junto à 2ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS; **Av-17** Indisponibilidade CNIB Proc. Trabalhista 0020819-09.2018.5.04.0351 - 1ª VT Gramado/RS; **Av-18**, Existência de Ação extraída dos autos do processo 5007146-48.2025.8.21.0041, em tramitação perante à 2ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS; **Av-19** Penhora extraída dos autos do processo 5009552-76.2024.8.21.0041 em tramitação junto à 1ª Vara Judicial da Comarca de Canela/RS. Ônus posteriores à alienação fiduciária; **Av-20 Consolidação da Propriedade em favor dos credores fiduciários, já qualificados.**

1. DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do art. 26, §7º da Lei 9.514/97, em virtude da não purgação da mora após regular intimação por edital nos termos do art. 26, §4º, foi consolidada a propriedade em nome dos credores fiduciários em 10/09/2026 (Av-20 - Protocolo 71806 de 30/07/2026), com ITBI guia nº 20406. Valor de avaliação para fins de ITBI: R$ 2.388.231,87 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta e um reais e oitenta e sete centavos).

2. DATAS DO LEILÃO

1º LEILÃO: 12/11/2026 às 14hs – Lance mínimo de R$ 2.388.231,87 (dois milhões, trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e trinta e um reais e oitenta e sete centavos), base de cálculo do ITBI da consolidação (art. 24, parágrafo único, da Lei 9.514/97).

2º LEILÃO: 27/11/2026 às 14h – Lance mínimo de R$ 2.476.830,03 (dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, oitocentos e trinta reais e três centavos), acrescido de despesas com edital e notificações. ITBI e emolumentos referente a arrematação correm por conta do arrematante.

Local: Leilão exclusivamente eletrônico no portal www.correaleiloes.com.br.

3. DA INTIMAÇÃO POR EDITAL DAS DEVEDORAS EM LOCAL IGNORADO. DA COMUNICAÇÃO DAS DATAS DOS LEILÕES

Nos termos do art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97 e da cláusula quinta, § 5º, combinada com a cláusula sétima, § 3º, da escritura, as datas, os horários e o local dos leilões foram comunicados à devedora fiduciante, Bergenhaus Cipreste Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., na pessoa de sua sócia-administradora, e à interveniente fiadora, Juliana da Silva Jacques. As comunicações foram feitas por carta com aviso de recebimento e por notificação

extrajudicial do Registro de Títulos e Documentos de Canela/RS, nos endereços Rua Adolfo Seibt, nº 497, e Rua João Pessoa, nº 77, constantes do contrato, e nos endereços Rua Adolfo Seibt, nº 357, e Rua Dona Carlinda, nº 218, todos em Canela/RS, bem como por correio eletrônico com confirmação de entrega, enviado aos endereços contato@bergenhaus.com.br e jujaques@gmail.com.

No procedimento de intimação para purgação da mora, a devedora e a fiadora não foram localizadas, conforme certificado no Ofício nº 192/2026 do Registro de Imóveis de Canela/RS. Por isso, este edital é publicado também para dar ciência das datas e condições dos leilões à devedora, à fiadora e a terceiros interessados, em complemento às comunicações acima, que não substitui

4. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Fica assegurado à devedora fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor de R$ 2.476.830,03 (dois milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, oitocentos e trinta reais e três centavos) (dívida R$ 2.423.004,10 e despesas de R$ 53.825,93) nos termos do art. 27, §2º-B da Lei 9.514/97. O ITBI e emolumentos correspondentes a nova aquisição correm por conta da devedora fiduciante.

> Caso seja exercido o direito de preferência, a arrematação ficará sem efeito e o valor será devolvido ao arrematante.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E COMISSÃO

À vista, em até 24 horas após o encerramento do leilão, mediante TED/PIX em conta dos credores fiduciários. Sobre o valor da arrematação incidirá 5% de comissão do leiloeiro, não incluída no lance.

6. DA ARREMATAÇÃO E REGISTRO

A arrematação será formalizada, após a expedição do Auto de Arrematação, por escritura pública, com ITBI e emolumentos a cargo do arrematante. O imóvel será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra.

6.1. DAS CONSTRIÇÕES E DO SALDO DO PREÇO.

As averbações Av-11, Av-15 e Av-18 (existência de ações), Av-12 (arresto), Av-17 (indisponibilidade) e Av-19 (penhora) são posteriores ao registro da alienação fiduciária (R-10) e recaem sobre o direito real de aquisição da devedora fiduciante. Por isso, não impedem a consolidação da propriedade nem a venda do imóvel em leilão (art. 27, § 11, da Lei 9.514/97; cláusula quinta, § 14, da escritura). Os titulares dessas constrições sub-rogam-se no direito da devedora ao saldo que eventualmente restar do preço, depois de deduzidos a dívida, as despesas e os encargos (art. 27, §§ 4º e 12; cláusula quinta, § 15). Havendo saldo, os credores fiduciários o depositarão em juízo, por ação de consignação em pagamento, no prazo

de 5 (cinco) dias contados da venda, com citação da devedora e dos titulares das constrições, para que seja destinado a quem de direito. Caberá aos credores fiduciários comunicar a venda aos juízos de origem e requerer o cancelamento das respectivas averbações, inclusive da indisponibilidade, por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB).

Canela/RS, 21 de outubro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ADEMIR MIGUEL CORREA
Data: 06/11/2026 09:28:52-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

ADEMIR MIGUEL CORREA
Leiloeiro Público Oficial