

EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 007/2026

Lei 9.514/97

1º LEILÃO: 08 DE SETEMBRO DE 2026, ÀS 10H

2º LEILÃO: 22 DE SETEMBRO DE 2026, ÀS 10H

O **LEILOEIRO OFICIAL ROGÉRIO BRONZATTO**, matrícula nº 108/1995 da Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, autorizado pela **CREDORA FIDUCIÁRIA FOCO CAPITAL CONSULTORIA, ASSESSORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA**, CNPJ 44.177.787/0001-37, credora da Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira (CPR-F) nº 56/2023, registrado sob R-10/35.061, torna público que submeterá à venda, na forma da Lei 9.514/97, o imóvel dado em alienação fiduciária pelos:

DEVEDOR: LUCAS ANDRE RUPPEL, brasileiro, solteiro, agricultor, filho de Nelson Ruppel e Anilda Schindler Ruppel, portador da carteira de identidade nº 1089595217, inscrito no CPF sob nº 001.527.080-73, residente e domiciliado Rua Pedro Paiva Machado, nº 102, centro, na cidade de Ajuricaba/RS, CEP 98750-000.

INTERVENIENTES GARANTIDORES (FIDUCIANTES): JOÃO ADALBERTO KANHESKI, brasileiro, empresário, filho de Luiz Kanheski e Eli Kanheski, portador do RG nº 1020579387, expedido pelo SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 331.919.800-91, e sua esposa **LORENI RENATE MAI KANHESKI**, brasileira, empresária, filha de Evaldo Arnaldo Mai e Loni Mais, portadora do RG nº 6049006213, expedida pelo SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 387.680.700-04, residentes e domiciliados na Rua Geraldo de Andrade, nº 86, bairro Assis Brasil, na Cidade de Ijuí/RS, CEP 98700-000.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

UM TERRENO: UM TERRENO URBANO, DE FORMA RETANGULAR, COM ÁREA DE 565,20M² (QUINHENTOS E SESSENTA E CINCO METROS QUADRADOS E VINTE DECÍMETROS), CONSTITUÍDO DE PARTE DE CHÁCARA NÚMERO OITO, COM TODAS AS ACESSÕES, MELHORAMENTO, CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES E BENFEITORIAS EXISTENTES E QUE LHESS FORAM EVENTUALMENTE ACRESCIDAS. SITUADO NA RUA ERNESTO J. GARBINATO, QUARTEIRÃO FORMADO PELAS RUAS RIO GRANDE DO SUL, ALBERTO SCHMIDT E DOMINGOS DEL FRARI, BAIRRO ASSIS BRASIL, NESTA CIDADE, COM AS SEGUINTE CONFRONTAÇÕES: AO NORTE, COM A CHÁCARA SETE; AO SUL, COM A RUA ERNESTO J. GARBINATO; AO LESTE, COM TERRENO DE FLORINAL ROSA DOS SANTOS; E, AO OESTE, COM TERRENO DE FLORINAL ROSA DOS SANTOS.

Estado atual: Sobre este imóvel encontra-se construído um pavilhão de alvenaria, com um mezanino de aproximadamente 400m², o piso é bruto de terra e tem um quiosque e uma piscina aos fundos do terreno, não averbado na matrícula.

Adquirido pelo fiduciante garantidor João Adalberto Kanheski e sua esposa Loreni Renate Mai Kanheski por compra de Edinei Friedrich e Maria de Fátima Friedrich, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas de Ijuí/RS em 27/05/2022, registrada sob R-6/35.061, Livro 2-RG. **Matrícula nº 35.061 do CRI de Ijuí/RS.**

VALORES DE REFERÊNCIA

Valor de avaliação do imóvel (lance mínimo do 1º Leilão): R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), conforme avaliação que instruiu a consolidação da propriedade fiduciária (AV-16/35.061).

Valor da dívida atualizado até 22/09/2026: R\$312.933,80 (trezentos e doze mil, novecentos e trinta e três reais e oitenta centavos).

Composição da dívida:

Componente	Valor (R\$)
Principal (valor de aquisição do título)	207.000,00
Amortizações	-171.157,11
Juros contratuais	215.381,38
Multa e encargos de mora	50.173,27
Despesas e tributos	6.400,00
Custas de intimação e procedimento	5.136,26
TOTAL ATUALIZADO ATÉ 22/09/2026	312.933,80

CONDIÇÕES DOS LEILÕES

1º Leilão (08/09/2026, às 10h): Será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor de avaliação do imóvel (**R\$320.000,00**), nos termos do art. 27, caput e §1º, da Lei 9.514/97. Lance inferior ao valor de avaliação não será aceito, e o leilão será considerado negativo, procedendo-se ao 2º Leilão.

2º Leilão (22/09/2026, às 10h): Nos termos do art. 27, §2º, da Lei 9.514/97, com redação dada pela Lei 14.711/2023, serão observadas as seguintes condições:

a) Lance igual ou superior ao valor integral da dívida atualizada até a data do leilão, acrescida das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, tributos e

contribuições condominiais: **aceito automaticamente**, independentemente de deliberação da credora.

b) Caso não haja lance que alcance o valor integral da dívida, a credora fiduciária poderá aceitar, **a seu exclusivo critério**, o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a **R\$160.000,00** (cento e sessenta mil reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, nos termos da parte final do art. 27, §2º, da Lei 9.514/97.

c) Lance inferior a R\$160.000,00 (50% da avaliação): **não será aceito em nenhuma hipótese**.

CONSEQUÊNCIAS DO RESULTADO DO 2º LEILÃO

Se arrematado por valor igual ou superior à dívida: a credora reterá o valor da dívida, despesas e encargos, e entregará ao devedor o saldo remanescente, se houver, no prazo de 5 dias, nos termos do art. 27, §4º, da Lei 9.514/97, operando-se recíproca quitação.

Se arrematado por valor entre 50% da avaliação e a dívida (com aceitação da credora): o devedor permanecerá obrigado pelo pagamento do saldo remanescente da dívida não coberto pelo produto da arrematação, nos termos do art. 27, §5º-A, da Lei 9.514/97, podendo ser cobrado por meio de ação de execução.

Se o 2º Leilão for negativo (nenhum lance aceito): a credora fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do art. 27, §5º, da Lei 9.514/97. O devedor permanecerá obrigado pelo saldo remanescente, calculado nos termos do art. 27, §6º-A, da Lei 9.514/97, mediante dedução do valor correspondente ao referencial mínimo para arrematação (50% do valor de avaliação, ou seja, R\$160.000,00) do valor atualizado da dívida.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Conforme art. 27, §2º-B, da Lei 9.514/97, é assegurado ao fiduciante, após a averbação da consolidação e até a data do 2º Leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, encargos legais, tributos e demais valores previstos no referido dispositivo. Para exercício do direito de preferência, os interessados deverão manifestar-se junto ao leiloeiro Rogério Bronzatto (e-mail: rogerio@bronzattoleiloes.com.br; telefones: (55) 99193-8301 / (55) 99116-0800) até o encerramento do respectivo leilão.

MODALIDADE

Os leilões realizar-se-ão na modalidade eletrônica, através do site **www.bronzattoleiloes.com.br**, onde os interessados poderão ofertar lances de forma remota, desde que devidamente cadastrados na plataforma com antecedência mínima de 12 (doze) horas da data do leilão. O cadastro passará por análise interna da equipe do leiloeiro e será aprovado caso não existam inconsistências nos dados informados. Uma vez ofertado o lance, não haverá possibilidade de desistência, respondendo o arrematante inadimplente pelas perdas e danos decorrentes.

PAGAMENTO

O pagamento do valor da arrematação deverá ser efetuado **à vista**, mediante depósito ou transferência bancária, nas condições informadas pelo leiloeiro na ata de arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro corresponde a **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance de arrematação, a cargo do arrematante, devida integralmente mediante depósito ou transferência bancária na conta do leiloeiro, em até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão.

ÔNUS E GRAVAMES

Constam averbados na matrícula os registros AV-11/35.061 e AV-12/35.061, referentes à penhora dos direitos e ações dos executados sobre o imóvel. Referida constrição incide exclusivamente sobre os direitos e ações dos executados, não recaindo sobre a propriedade fiduciária e, por conseguinte, não se transfere ao arrematante da alienação fiduciária.

Eventuais outros ônus, multas, taxas, IPTU, ITR e encargos cujos fatos geradores sejam anteriores à arrematação não serão transferidos ao arrematante. Ficam a cargo do arrematante as despesas de transferência (ITBI, emolumentos cartorários) e os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da arrematação.

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO

O imóvel é urbano. Caso o imóvel esteja ocupado na data da arrematação, competirá ao arrematante adotar as medidas legais cabíveis para a desocupação, assegurada a reintegração de posse nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97.

DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

Intimação dos devedores: O devedor Lucas Ruppel, bem como os fiduciários garantidores João Adalberto Kanheski e Loreni Renate Mai Kanheski, foram intimados para purga da mora nos termos do art. 26, §1º, da Lei 9.514/97, conforme certidão expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis de Ijuí/RS em 24/06/2026, não tendo sido purgada a mora no prazo legal de 15 dias.

Consolidação da propriedade: A consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária foi averbada na matrícula nº 35.061 do Registro de Imóveis de Ijuí/RS sob AV-16/35.061, em 28/07/2026, nos termos do art. 26, §7º, da Lei 9.514/97.

Comunicação dos leilões: Em cumprimento ao art. 27, §2º-A, da Lei 9.514/97, os devedores e fiduciários acima qualificados foram comunicados das datas, horários e local dos leilões por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

OBSERVAÇÕES GERAIS

As medidas, confrontações e demais características do imóvel constantes neste edital reproduzem as informações da certidão de matrícula nº 35.061 do CRI de Ijuí/RS, devendo ser consideradas enunciativas. Recomenda-se aos interessados a verificação direta junto ao Registro de Imóveis e a vistoria do imóvel antes de ofertar lance.

Após a arrematação, será expedida a Ata de Leilão, documento necessário para a transmissão do bem junto ao respectivo órgão registral.

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desobrigado de efetuar a leitura integral do presente edital, o qual se presume seja do conhecimento dos interessados.

PUBLICIDADE

Este edital será publicado no site do leiloeiro (www.bronzattoleiloes.com.br) e no Diário do Registro de Imóveis (www.registrodeimoveis.org.br/diario-registral), com antecedência da data do 1º Leilão, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97.

INFORMAÇÕES

Informações adicionais podem ser obtidas pelo e-mail **rogerio@bronzattoleiloes.com.br** ou pelos telefones **(55) 99193-8301** (WhatsApp) e **(55) 99116-0800**.

Ijuí/RS, 31 de julho de 2026.

ROGÉRIO BRONZATTO

Leiloeiro Oficial

Matrícula nº 108/1995, JUCIS