Öro Leilões
Construindo credibilidade, gerando confiança

EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Autorização de Leilão nº 010/2026

O LEILOEIRO OFICIAL ERNI CARLÔS ORO, matriculado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul (JucisRS) sob o nº 179/03, com sede na Rua Dr. João Caruso, nº 456, Industrial, Erechim/RS, CEP 99706-450, autorizado pelo Credor Fiduciário **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DE ESTADOS RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS – Sicredi UniEstados**, inscrito no CNPJ sob nº 87.780.268/0001-71, com sede na Rua Euclides da Cunha, nº 71, Centro, na cidade de Erechim/RS, CEP 99700-228, torna público que levará à venda, em público leilão extrajudicial, na modalidade online, para pagamento da dívida fiduciária em favor do Credor Fiduciário, na forma da Lei nº 9.514/97 e regulamentação complementar, e observadas as condições da **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº C01630064-1** celebrada com o Emitente Devedor Rodrigo Mustefaga ME, CNPJ nº 26.501.639/0001-44 e Avalistas Rodrigo Mustefaga, Elton Jose Ruschel e Douglas Gregorio Mustefaga, em **primeiro público leilão extrajudicial no dia 01 de dezembro de 2026**, no site www.oroleiloes.lel.br (acessado também por www.oroleiloes.com.br), com encerramento do primeiro lote do leilão previsto para as 10h, pelo maior lance oferecido, respeitado o preço mínimo de venda (valor da avaliação) e, não alcançando êxito neste, em **segundo público leilão extrajudicial no dia 08 de dezembro de 2026**, no mesmo site e horário previsto para encerramento do primeiro lote, pelo maior lance oferecido, respeitado o preço mínimo de venda (valor igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, custos e custas, comissões e demais obrigações definidas na cédula de crédito bancário celebrada, tudo devidamente atualizado quando vencido e não pago à data do leilão), o(s) imóvel(is) a seguir identificado(s):

> **METADE LESTE DO LOTE URBANO Nº 23,** da Quadra 13, **com a área de 500,00m²** (quinhentos metros quadrados), sem benfeitorias, localizado no lado ímpar da Rua Guarany, onde faz frente, na cidade de **ÁUREA/RS;** confrontando: **NORTE,** frente, na extensão de 20,00m, com a Rua Guarany; **SUL**, fundos, na extensão de 20,00m, com o lote nº 21; **LESTE**, lado esquerdo, na extensão de 25,00m, com o lote nº 9 e; **OESTE**, lado direito, na extensão de 25,00m, com a metade oeste do lote nº 23. **Matrícula nº 18.808 do Registro de Imóveis de Gaurama/RS. Situação:** Desocupado.

1º Leilão: R$ 176.100,00 (cento e setenta e seis mil e cem reais);
2º Leilão: R$ 130.947,10 (cento e trinta mil novecentos e quarenta e sete reais e dez centavos), atualizado até 18/08/2026, o qual poderá ser novamente atualizado até 48 horas antes dos leilões, referente ao valor integral da dívida garantida pela(s) alienação(ões) fiduciária(s) e às demais disposições do § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

EMITENTE DEVEDOR: Rodrigo Mustefaga ME, CNPJ nº 26.501.639/0001-44
AVALISTAS: Rodrigo Mustefaga, Elton Jose Ruschel e Douglas Gregorio Mustefaga
PAGAMENTO: À vista
COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o lance vencedor
CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº C01630064-1

ÔNUS SOBRE O(S) IMÓVEL(IS): 1) Alienação Fiduciária em favor de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – Sicredi Uniestados (R.5 – 18.808); **2)** Consolidação da Propriedade em favor de Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – Sicredi Uniestados (Av.9 – 18.808). **Obs.:** Ônus cadastrados até o dia 08 de julho de 2026, conforme matrícula disponibilizada no site do leiloeiro.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: 1) Não existem benfeitorias construídas sobre o imóvel; **2)** O terreno foi avaliado em R$ 176.100,00 (cento e setenta e seis mil e cem reais); **3)** A matrícula do imóvel possui o Código Nacional de Matrícula – CNM nº 097485.2.0018808-60 (Av.7 – 18.808); **4)** O imóvel possui a inscrição imobiliária nº 1234 junto à Prefeitura Municipal de Áurea/RS (Av.8 – 18.808); **5)** O imóvel está localizado na Rua Guarany, na cidade de Áurea/RS.

DO OBJETO

1. É objeto do presente edital a alienação do(s) bem(ns) imóvel(is) descrito(s) acima, no estado em que se encontra(m).
2. As fotografias divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o real estado de conservação do bem ou influenciar a decisão de ofertar lances para arrematação.
3. O interessado declara ter pleno conhecimento do inteiro teor do presente edital, sendo de sua responsabilidade a prévia vistoria *in loco* para verificar as condições do objeto dos leilões, isentando o comitente e o leiloeiro por eventuais vícios existentes no bem adquirido, considerando que o bem será arrematado nas condições em que se encontra, não sendo admitida qualquer reivindicação posterior à arrematação.

DA PARTICIPAÇÃO NOS LEILÕES ONLINE

1. Os interessados em participar dos leilões extrajudiciais deverão efetuar prévio cadastro no site do leiloeiro, com pelo menos 24 horas de antecedência à data do leilão do qual for participar (1º ou 2º), preenchendo os dados solicitados e fazendo o *upload* dos documentos exigidos.
2. Os participantes dos leilões deverão observar os termos previstos no Contrato de Adesão para Uso de Sistema de Leilões Online registrado no Livro "B" número 412, às folhas 206, sob número de ordem 52.254 no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Erechim/RS, bem como os Termos de Uso registrados no Livro "B" número 377, às folhas 290, sob número de ordem 48.811 no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de Erechim/RS, os quais se encontram publicizados no site do leiloeiro.
3. É expressamente proibida a apresentação de lances em nome de terceiros em leilões realizados na modalidade online, ainda que exista procuração para tal finalidade.

DAS CONDIÇÕES DOS LEILÕES ONLINE E DOS LANCES

1. Os interessados poderão cadastrar lances antecipados através do auditório virtual, os quais terão caráter irretratável e serão utilizados como marco inicial para novas ofertas durante a realização dos leilões.
2. Os lances online serão considerados concretizados apenas no ato de sua captação pelo provedor/plataforma e não no ato de sua emissão, não cabendo aos participantes alegar circunstâncias como variação na velocidade de transmissão de dados, falhas de comunicação, etc. Somente serão considerados lances ofertados pela internet que sejam efetivamente recebidos antes do fechamento do lote.
3. Os lotes serão encerrados, um a um, quando for o caso, de modo sequencial/escalonado a cada 2 minutos. Desta forma, considerando o intervalo de tempo (2 minutos), o primeiro lote terá seu encerramento às 10h, o segundo lote às 10h02min e assim sucessivamente até o último lote ofertado.
4. Lances recebidos dentro dos últimos 3 minutos que antecedem o tempo final do cronômetro de cada lote farão com que seu encerramento seja prorrogado em 3 minutos. Logo, a título de exemplo, se um lote receber lance quando o cronômetro estiver marcando 00h01min00s, seu encerramento será prorrogado para ocorrer em 00h04min00s, de modo a oportunizar que os demais interessados possam ofertar novos lances. Tal situação poderá ocorrer mais de uma vez a depender da disputa ocorrida no lote em questão.
5. A participação nos leilões implica no conhecimento e plena aceitação, por parte dos interessados, das exigências e condições estabelecidas no presente edital, não podendo, em momento algum, alegar desconhecimento dos mesmos. A participação na modalidade online implica, de forma complementar, o prévio conhecimento dos Termos de Uso publicados no site do leiloeiro e a concordância com os termos do Contrato de Adesão para Uso do Sistema de Leilões Online disponibilizado durante o processo de cadastramento.
6. Conforme exclusivo critério do comitente, não serão aceitos lances que correspondam a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem em caso de não haver lance pelo valor mínimo previsto para o segundo leilão, nos termos do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97.

DAS CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA E PAGAMENTO

1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao valor de lance mínimo, acrescido do valor de 5% sobre a venda, correspondente à comissão do leiloeiro, nos termos da Lei nº 9.514/97.
2. Após a arrematação, o arrematante pagará ao comitente o valor total da arrematação, à vista, mais a comissão do leiloeiro, em pagamentos distintos, imediatamente no dia de realização dos leilões, através de depósito/transferência bancária para conta corrente de titularidade do comitente e do leiloeiro, que lhe serão informados mediante mensagem enviada para o e-mail cadastrado.
3. Os dados para pagamento do valor total da arrematação em favor do comitente são: C/C 55.555-0, Ag. 0217, Banco 748, CNPJ nº 87.780.268/0001-71. Os dados para pagamento da comissão em favor do leiloeiro são: C/C 45.969-0, Ag. 0217, Banco 748, CPF nº 385.058.270-15.
4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter *ad corpus*, ou seja, como um todo, sendo que as áreas e descrições mencionadas no edital, site, jornais e outros são meramente enunciativas. Em caso de arrematação, o comprador exime o comitente da responsabilidade por evicção, conforme previsto no art. 448 do Código Civil, exceto se detectada qualquer ação ou medida judicial colocando em questão a propriedade do comitente, após a definitiva decisão judicial transitada em julgado, quando então o comitente e o leiloeiro devolverão ao arrematante os valores pagos, devidamente corrigidos pelo IGP-M/FGV, ficando sem efeito a arrematação.
5. O interessado deverá se cientificar previamente das obrigações e direitos constantes das especificações e convenções de condomínio, bem como de eventuais restrições de zoneamento; uso; ocupação do solo imposta por legislações federal, estadual e municipal e no que se refere às regras de preservação ambiental e saneamento, quando for o caso.
6. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação, bem como da localização e eventual ocupação, não sendo cabível pleitear a rescisão da venda em tais hipóteses.

DAS DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

1. Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais, emolumentos e outros encargos serão de responsabilidade do comitente, até a data da arrematação (1º ou 2º leilão), salvo disposição em contrário de eventuais alterações neste edital.
2. O comitente não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, cuja regularização, averbação e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis, serão assumidas pelo adquirente.
3. Correrão por conta do arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição e regularização do(s) imóvel(is), destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registro, averbações, regularização e averbações de benfeitorias, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, cancelamento de ônus/gravames constantes na matrícula.
4. É também ônus do interessado a verificação/confirmação prévia de eventual ocupação do(s) imóvel(is), cabendo ao interessado, quando for o caso, todos os procedimentos e despesas relativos à desocupação.

DO CANCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO

Os lances em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos, independentemente do motivo alegado, acarretará o cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do art. 418 do Código Civil, podendo o leiloeiro cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, a título compensatório, o que se efetivará através da lavratura da respectiva certidão nos termos dos arts. 19, 39 e 40 do Decreto nº 21.981/32.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

1. Dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas no escritório do leiloeiro (Rua Dr. João Caruso, nº 456, Industrial, na cidade de Erechim/RS) ou por meio dos telefones (54) 3522-6538 e/ou (54) 3321-2212 ou por mensagens ao WhatsApp (54) 99712-3988 (observado o horário comercial) e, ainda, pelo menu Fale Conosco disponível no site do leiloeiro ou mediante mensagem para o e-mail oroleiloes@oroleiloes.lel.br, bem como diretamente com o comitente.
2. Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de Erechim/RS para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito, é publicado o presente edital de público leilão extrajudicial.

Erechim/RS, 09 de novembro de 2026.

BRUNA CELA ZEQUIN

Digitally signed by BRUNA CELA ZEQUIN
Date: 2026.11.10 09:02:16 -03'00'

Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – Sicredi UniEstados
Credor Fiduciário

ERNI CARLOS ORO:38505827015

Assinado de forma digital por ERNI CARLOS ORO:38505827015
Dados: 2026.11.09 16:04:32 -03'00'

Erni Carlôs Oro
Leiloeiro Oficial - Mat. 179/03