



**EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Lei 9.514/97**

1º LEILÃO – 23 de setembro de 2026.

2º LEILÃO – 07 de outubro de 2026.

HORÁRIO: 14 horas.

LEILÃO EXCLUSIVAMENTE ONLINE – www.scheidleiloes.com.br

MATIAS SCHEID, Leiloeiro Público Oficial – JCRS 435/2022, devidamente autorizado pela **UNIQUE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA - atual denominação de QT Unique Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados**, com sede na Avenida Rebouças nº 2942, 7º ao 12º andar, Parte I, bairro Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05402-500, inscrita no CNPJ: 26.558.785/0001-06, na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com Alienação Fiduciária em garantia nº 307-0, firmado em 16 de maio de 2023, torna público que submeterá à venda, para pagamento da referida dívida fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar e observada as condições do contrato de empréstimo, sendo o **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO** no dia **23/09/2026** às 14 horas, de forma exclusivamente online, através do endereço eletrônico: **www.scheidleiloes.com.br**, pela maior oferta, respeitado o preço mínimo de venda, sendo o equivalente a **R\$ 3.800.000,00** (três milhões e oitocentos mil reais), e, não alcançando êxito neste leilão, em **SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO**, no dia **07/10/2026**, no mesmo horário, pelo valor de **R\$ 5.905.703,49** (cinco milhões, novecentos e cinco mil, setecentos e três reais e quarenta e nove centavos), conforme estabelece o artigo 27, §2º da Lei 9.514/97.

Descrição do bem:

Uma parte ideal de 25% (vinte e cinco por cento) de uma área de terras rural, com a superfície de 932.350,61m² de forma irregular, contendo uma casa de alvenaria com 171,00m', uma casa de alvenaria com 77,00m', uma casa de

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br



alvenaria com 39,20m', um galpão, aberto, piso de chão batido e concreto, estrutura postes de concreto, cobertura Aluzin com 2.025,00m', um galpão, aberto, piso de concreto, cobertura telha cimento amianto com 522,50m', um galpão, aberto, piso ripado, cobertura cimento amianto com 118,25m', um galpão, aberto, piso de concreto, estrutura de pau roliço (eucalipto), cobertura telhas de cimento amianto, medindo 385,00m', e, um galpão, aberto, piso terra batida, cobertura telhas de cimento amianto com 52,50m', localizada na Linha Santa Rita, neste município; medindo e confrontando-se: o imóvel inicia junto ao vértice 1 (V1), ao norte; do vértice 1 segue no sentido sudoeste, em direção ao vértice 2, no ângulo interno de $91^{\circ}55'00''$, em uma distância de 136,05 metros, confrontando com áreas dos Herdeiros de Décio Mallmann; do vértice 2 segue na direção sudoeste até o vértice 3 com ângulo interno de $180^{\circ}30'53''$, em uma distância de 238,65 metros, confrontando com áreas dos Herdeiros de Décio Mallmann; do vértice 3 segue na direção sudoeste até o vértice 4, no ângulo interno de $179^{\circ}25'43''$, em uma distância de 465,86 metros, confrontando com áreas dos Herdeiros de Décio Mallmann; do vértice 4 segue na direção sudoeste, até o vértice 5, com ângulo interno de $180^{\circ}41'15''$, em uma distância de 1.213,85 metros confrontando com áreas dos José Armando Mallmann; do vértice 5 segue na direção noroeste até o vértice 6 com ângulo interno de $90^{\circ}25'22''$, em uma distância de 473,47 metros, confrontando com a Estrada Municipal São Luiz; do vértice 6 segue na direção nordeste até o vértice 7 com ângulo interno de $89^{\circ}59'30''$, em uma distância de 587,68 metros, confrontando com áreas de Romualdo Gerhardt; do vértice 7 segue na direção nordeste até o vértice 8 com ângulo interno de $178^{\circ}58'28''$, em uma distância de 1.214,87 metros, confrontando com áreas de Olavo Roque Horn; do vértice 8 segue na direção sudeste até o vértice 9 com ângulo interno de $90^{\circ}24'05''$, em uma distância de 166,73 metros, confrontando com a área a desmembrar "A"; do vértice 9 segue na direção nordeste até o vértice 10 com ângulo interno de $269^{\circ}05'19''$, em uma distância de 271,36 metros, confrontando com área a desmembrar "A"; do vértice 10 segue na direção sudeste até o vértice 11 com ângulo interno de $87^{\circ}13'22''$ em uma distância de 63,49 metros, confrontando com a Estrada Municipal; do vértice 11 segue na direção sudeste até o vértice 12 com ângulo interno de $181^{\circ}36'30''$ em uma distância de 76,44 metros, confrontando com a Estrada Municipal; do vértice 12 segue na direção sudeste até o vértice 13 com ângulo interno de $181^{\circ}27'55''$, em uma distância de 33,56 metros, confrontando

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br



com a Estrada Municipal; do vértice 13 segue na direção sudeste até o vértice 14 com ângulo interno de 174°26'01", em uma distância de 30,94 metros, confrontando com a Estrada Municipal; do vértice 14 segue na direção sudeste até o vértice 15 com ângulo interno de 184°43'10", em uma distância de 17,07 metros confrontando com a Estrada Municipal; do vértice 15 segue na direção sudeste até o vértice 1 (início da descrição), com ângulo interno de 179°07'27", em uma distância de 79,29 metros, confrontando com a Estrada municipal, **matrícula nº 33.032 do RI de Estrela/RS.**

DEVEDORES FIDUCIANTES: INDÚSTRIA DE ALIMENTOS ESTRELA S/A
E RUI JOSÉ SULZBACH

GARANTIDOR FIDUCIANTE: ILEV IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES S.A

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade **Online** (Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça c/c Art. 882 do CPC), através do site **www.scheidleiloes.com.br**. O interessado deverá efetuar o cadastro prévio, com antecedência mínima de 24 horas, enviando a documentação necessária e anuindo às regras de participação dispostas no referido site. O leilão on-line funciona como um facilitador, não se responsabilizando o leiloeiro por qualquer problema de conexão existente. A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências do leilão, sendo o arrematante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras, bem como de acordo com as regras estabelecidas no Contrato e Termo de Adesão e participação em leilão eletrônico disposto no site do leiloeiro. O ofertante, será informado do resultado, devendo enviar no prazo de 24 horas, via E-MAIL (endereço: contato@scheidleiloes.com.br), os documentos solicitados e os comprovantes de pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o ofertante, sujeito às sanções legais, conforme art. 335 do Código Penal, sem prejuízo à transferência da arrematação para a melhor proposta que seguir a este inadimplente. O imóvel é arrematado no estado em

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br



que se encontra e em caráter “AD CORPUS”, na forma da Lei 9.514/97. Qualquer diferença existente entre o imóvel e sua documentação não poderá ser invocada como motivo para compensação, quer no preço, quer nas condições de pagamento, correndo ainda por conta do arrematante as despesas, a iniciativa e os meios necessários à sua desocupação. **PAGAMENTO À VISTA. Comissão do Leiloeiro: 6%** (seis por cento) sobre o valor da arrematação. Os pagamentos referentes a arrematação e comissão do leiloeiro, deverão ser efetivados dentro de 24 horas da realização do leilão. Os interessados deverão diligenciar sobre eventuais ônus ou despesas pendentes sobre o bem, sua localização, regularização e providências para transferência, sendo as fotos dispostas no site meramente ilustrativas. Todas as informações necessárias para a participação no leilão, bem como, quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas através do e-mail: contato@scheidleiloes.com.br e/ou telefone: (51) 98945-6449.

Matias Scheid
Mat. 435/2022

www.scheidleiloes.com.br

DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br