

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

PROCESSO Nº 5000166-39.2002.8.21.0123

EXEQUENTE(S): LUCIA ZANUZO MAÇALAI E MARIO MAÇALAI

EXECUTADO(S): ALDO JANKE E CINILDA JANKE

<b>1º LEILÃO</b> – 26/08/2026, às 15h
<b>2º LEILÃO</b> – 23/09/2026, às 15h

**LOCAL:** Átrio do Fórum de Santo Augusto/RS e no site [www.lottermannleiloes.com.br](http://www.lottermannleiloes.com.br).

**ALEX FONSECA LOTTERMANN**, Leiloeiro Público Oficial, Matrícula nº 461, devidamente autorizado pelo(a) Exmo.(a) Sr.(a) Juíz(a) de Direito da 1ª Vara Judicial desta Comarca de Santo Augusto/RS, **VENDERÁ** em Leilão nas modalidades **PRESENCIAL E ON-LINE** (maneira híbrida), nos dias, hora e locais acima mencionados, o(s) bem(ns) abaixo descrito(s):

### DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

**LOTE 1** – Uma fração de terras rurais registradas sob o nº 1.860 no CRI de Chiapetta/RS, somente a área de 600.000,00m<sup>2</sup> (60 hectares), dentro de uma área maior de 810.000,00m<sup>2</sup>, ou seja, 81 hectares. **Avaliação: R\$ 7.440.000,00 (sete milhões quatrocentos e quarenta mil reais).**

### AVERBAÇÃO/REGISTROS DE ÔNUS E GRAVAMES:

**R-5** – Hipoteca cedular;

**R-7** – Hipoteca cedular;

**R-8, Av-9, Av-10, Av-11 e Av-12** – Hipoteca cedular;

**R-14** – Penhora;

**Av-20** – Penhora;

**R-25** – Hipoteca legal;

**Av-26** – Penhora;

Constam averbação premonitórias, sob o **Av-15, Av-16 e Av-18**.

**Alex Fonseca Lottermann**

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula 461 JUCIS/RS

Av. Ipiranga, 1045, sala 2, centro, Chiapetta/RS

(55) 9.9696-4452

contato@lottermannleiloes.com.br

>> INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES NAS CERTIDÕES DA MATRÍCULA E DE ÔNUS E AÇÕES NO SITE: [WWW.LOTTERMANNLEILOES.COM.BR](http://WWW.LOTTERMANNLEILOES.COM.BR)<<

**PRIMEIRO LEILÃO:** No primeiro leilão não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação do bem, conforme indicado junto à descrição de cada lote.

**SEGUNDO LEILÃO:** Caso não haja arrematantes pelo valor da avaliação, o(s) imóvel(eis) será(ão) vendido(s), a quem mais der, inadmitido preço vil, de acordo com art. 891 e parágrafo único do CPC, no dia **23 de setembro de 2026**, no mesmo horário e local acima mencionados, por **50% do valor da avaliação**.

**INTIMAÇÃO:** Ficam os DEVEDORES E SEUS CÔNJUGES, se casados forem, sucessores, condôminos, coproprietários, arrendatários, credores hipotecários e pignoratícios e terceiros interessados, intimados pelo presente edital, para todos os atos aqui mencionados, caso não sejam notificados ou certificados por qualquer razão, suprindo-se exigências contidas no art. 889, incisos e parágrafo único, do CPC.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O presente edital de leilão será publicado no *website* [www.lottermannleiloes.com.br](http://www.lottermannleiloes.com.br), de acordo com o disposto no § 2º do art. 887 do CPC, além das demais publicações legais.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO (PRESENCIAL E ON-LINE):** Para participação do leilão na modalidade presencial, basta o interessado comparecer, ao local do leilão, nos dias e hora indicados neste edital, com um documento de identificação com foto. Para os lances on-line, o interessado deverá realizar o cadastro prévio gratuito, preferencialmente com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) até a data de início do leilão para viabilizar a análise tempestiva dos documentos do cadastro, no site [www.lottermannleiloes.com.br](http://www.lottermannleiloes.com.br), enviando a documentação necessária e anuindo às regras de participação, dispostas no site, para obtenção de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital de Leilão.

**Alex Fonseca Lottermann**

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula 461 JUCIS/RS

📍 Av. Ipiranga, 1045, sala 2, centro, Chiapetta/RS

📞 (55) 9.9696-4452

✉️ [contato@lottermannleiloes.com.br](mailto:contato@lottermannleiloes.com.br)

O Leiloeiro não está obrigado a realizar a leitura integral do presente edital no momento da realização do leilão, presumindo-se que todos os participantes tenham previamente tomado conhecimento de seu conteúdo e anuído expressamente às suas cláusulas e condições. A formulação de lances implica, de forma inequívoca, a plena ciência e aceitação das regras do certame, bem como das disposições do Código de Processo Civil. O arrematante será o único responsável pela veracidade das informações prestadas, autenticidade dos documentos apresentados e validade das propostas ofertadas, inclusive aquelas realizadas por meio de seus representantes legais devidamente cadastrados, assumindo, para todos os fins de direito, a integral responsabilidade pelos atos praticados em seu nome.

Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o interessado, ao optar pela forma online de participação no leilão, assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**, sendo que o usuário será responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**INCREMENTO MÍNIMO:** O valor mínimo do incremento entre um lance e outro será de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**.

**PENALIDADES:** Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903, § 5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do Código Penal. O não pagamento do lance, acarretará ao arrematante multa de 10% sobre o valor da arrematação e o pagamento da comissão que faz jus o leiloeiro. Não havendo os pagamentos da arrematação e comissão do Leiloeiro, o fato será comunicado ao Juízo, para aplicação das medidas legais cabíveis.

**Alex Fonseca Lottermann**

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula 461 JUCIS/RS

📍 Av. Ipiranga, 1045, sala 2, centro, Chiapetta/RS

📞 (55) 9.9696-4452

✉️ contato@lottermannleiloes.com.br

**PAGAMENTO À VISTA:** Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o valor mínimo. No leilão presencial o arrematante será informado, no ato, do resultado e no leilão on-line, será informado através do e-mail cadastrado no site. O lance à vista se fará mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, **no prazo de 24 horas**, por meio de guia de depósito judicial (paga somente no Barrisul S/A) a ser emitida pelo Leiloeiro, após o cadastro nos autos. O arrematante, no mesmo prazo deverá enviar os comprovantes dos pagamentos, via e-mail, ou qualquer outro meio hábil e inequívoco, para que o Leiloeiro possa fazer a juntada aos autos.

**PROPOSTAS DE PAGAMENTO PARCELADO:** É permitida a compra parcelada, com propostas, na primeira praça, por preço não inferior ao de avaliação e, na segunda praça, por preço que não seja considerado vil. As propostas deverão prever o pagamento de no mínimo **25%** do valor ofertado à vista, a título de sinal, e o restante poderá ser parcelado em até **30 parcelas** mensais, que deverão ser corrigidas pelo índice IGP-M, ou outro fixado pelo Juízo. Fica, desde já, informado ao interessado de que a proposta de pagamento do lance à vista, sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, §7º, do CPC).

No pagamento de forma parcelada, deverá o proponente efetuar o pagamento do valor mínimo de 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação à vista, no prazo de 24 horas, mediante guia de depósito judicial, após o cadastro nos autos e, o saldo remanescente, será parcelado em, no máximo, 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencível a primeira, 30 (trinta) dias da data da arrematação, devidamente corrigidas monetariamente pelo IGP-M (ou outro índice que venha ser fixado pelo Juízo), devendo cada parcela ser quitada mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Fica a cargo do arrematante a correção, emissão e pagamento das guias das parcelas vencidas diretamente junto ao Fórum. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

A homologação da venda parcelada será efetivada pelo Magistrado, condicionada ao pagamento da comissão do leiloeiro.

A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado (art. 895 e parágrafos, do CPC).

No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação.

**DÉBITO(S) EXISTENTES:** De acordo com o disposto no parágrafo único do art. 130 do CTN, os débitos sobre os bens arrematados, porventura pendentes à época da alienação, tais como impostos, multas, tributos, taxas, encargos e demais ônus, subrogam-se no preço da arrematação, de modo que o arrematante recebe o(s) bem(ns) livre(s) e desembaraçado(s).

Fica a cargo do(s) arrematante(s) o levantamento dos gravames existentes sobre o(s) bem(ns) arrematada(s), junto aos respectivos juízos, órgãos públicos e Detran, requerendo o levantamento de eventuais restrições judiciais (RENAJUD), administrativa ou financeira, desvinculação dos débitos ativos, baixa de penhoras, hipotecas e débitos tributários, bem como, por todas as providências e despesas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is) eventualmente ocupados a qualquer título. Não cabendo desistência, reclamações, indenização ou pedidos de ressarcimento, pela demora de eventual cancelamento dos ônus, bem como, na expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega. O leiloeiro não se responsabiliza pela dilação dos prazos para atos judiciais, os quais poderão variar conforme a tramitação processual, suspensão de prazos, recessos, férias forenses, etc.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante ou adjudicante deverá pagar ao Leiloeiro, à vista, a título de comissão, o valor correspondente a **10%** do valor da arrematação/adjudicação, conforme arbitrado pelo Juízo. **O pagamento da comissão deverá ser realizado de imediato pelo arrematante.** Nos casos de haver acordo, remição, adjudicação, permuta, ou qualquer outra espécie de ato que impeça a

**Alex Fonseca Lottermann**

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula 461 JUCIS/RS

📍 Av. Ipiranga, 1045, sala 2, centro, Chiapetta/RS

📞 (55) 9.9696-4452

✉️ contato@lottermannleiloes.com.br

realização do leilão já designado, e após ter iniciado os atos preparatórios, o leiloeiro fará jus ao pagamento das despesas/custas devidamente comprovadas, a ser pago pelo exequente. **O PERCENTUAL DE COMISSÃO NÃO SE INCLUI NO VALOR DO LANCE.**

**VISTORIA DO BEM:** o(s) bem(ns) imóvel(is) está(ão) localizado(s) em zona rural, localidade “As Brancas”, em Chiapetta/RS, conforme descrição do lote, cabendo ao interessado tomar conhecimento da sua exata localização.

**OBSERVAÇÕES:** O(s) bem(ns) serão vendidos no estado em que se encontram, sendo que as informações mencionadas no Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não cabendo ao Juízo e ao Leiloeiro Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos, encargos sociais, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematados(s), ficando de exclusiva atribuição do(s) arrematante(s), a prévia verificação da situação, condições, características e estado de conservação do(s) bem(ns) licitado(s) ou listado(s), bem como, em se tratando de bem(ns) imóvel(is) de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou divergências de área e metragem.

Em caso de dúvidas quanto a localização dos bens, poderão os interessados contatar o leiloeiro.

O presente edital – fisicamente afixado na sede da Comarca e no mural da sede do Leiloeiro, eletronicamente divulgado na plataforma virtual do leiloeiro ([www.lottermannleiloes.com.br](http://www.lottermannleiloes.com.br)), supre todas as intimações obrigatórias relacionadas no artigo 889 do Código de Processo Civil.

Reserva-se o leiloeiro no direito de eventuais erros de digitação, podendo alterar dados informativos da plataforma online, imagens, vídeos e outros arquivos, tudo em favor do bom andamento do leilão e a correta prestação de informações aos interessados.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como, quanto aos procedimentos e regras adotadas pra sua validade poderão ser adquiridas através dos telefones: (55) 9.9696-4452 e e-mail:

**Alex Fonseca Lottermann**

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula 461 JUCIS/RS

📍 Av. Ipiranga, 1045, sala 2, centro, Chiapetta/RS

📞 (55) 9.9696-4452

✉️ [contato@lottermannleiloes.com.br](mailto:contato@lottermannleiloes.com.br)



**Lottermann**  
leilões

[contato@lottermannleiloes.com.br](mailto:contato@lottermannleiloes.com.br) ou [alexlottermann@gmail.com](mailto:alexlottermann@gmail.com). O presente edital será publicado, na íntegra, no site [www.lottermannleiloes.com.br](http://www.lottermannleiloes.com.br), de acordo com o disposto no §2º do art. 887 do CPC.

Chiapetta/RS, 29 de junho de 2026.

**ALEX FONSECA LOTTERMANN**

Leiloeiro Oficial



**Alex Fonseca Lottermann**

Leiloeiro Público Oficial - Matrícula 461 JUCIS/RS

📍 Av. Ipiranga, 1045, sala 2, centro, Chiapetta/RS

📞 (55) 9.9696-4452

✉️ [contato@lottermannleiloes.com.br](mailto:contato@lottermannleiloes.com.br)