



## **EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL**

### **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (LEI Nº 9.514/97)**

**1ª e 2ª Praça/Leilão – exclusivamente online**

**Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598**

**QUADRADO LEILÕES**

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br) | E-mail: [juridico@quadradoleiloes.com.br](mailto:juridico@quadradoleiloes.com.br)

WhatsApp: (49) 99828-4136 | Atendimento em todo o território nacional

#### **DO IMÓVEL**

**MATRÍCULA Nº: 4.107**

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: São Domingos – Santa Catarina**

DESCRIÇÃO: O **LOTE URBANO** sob nº 2 da quadra nº 52 com **680m<sup>2</sup>**, do loteamento São José, **Município de São Domingos/SC**, confrontando: ao NORTE, com a rua Major Azambuja, na extensão de 20 metros; ao SUL, com o lote nº 6 de Armindo Restelatto, na extensão de 20 metros; ao LESTE, com o lote nº 3 de Evaristo A. da Luz, na extensão de 34 metros; e ao OESTE, com o lote nº 1 de Claudino Dallagno e Moacir Ferrari, na extensão de 34 metros. **IMÓVEL OCUPADO.**

**ENDEREÇO: RUA MAJOR AZAMBUJA, SÃO DOMINGOS/SC.**

**AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais), em 20 de junho de 2025 - *considerando o bem imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.*

**DÍVIDA: R\$ 341.506,12** (trezentos e quarenta e um mil, quinhentos e seis reais e doze centavos) até em 23 de junho de 2025 - *à ser atualizado quando da realização do Segundo Leilão.*

#### **FIDUCIANTE(S):**

Emitente/Fiduciante: **KARINA VELOSO DE LINHARES**, inscrita no CPF sob o n. 084.454.669-09, residente e domiciliada na Rua Major Azambuja, n. 836, Centro, Município de São Domingos/SC, CEP: 89.835-000. Outros endereços: Edifício Onno Studio Home, Avenida Nereu Ramos, n. 730 Letra E, apto 805, Centro Chapecó/SC - CEP: 89801-021

Garantidor Fiduciante: **ELIANDRO MACIEL**, inscrito no CPF sob o n. 907.718.429-53, residente e domiciliado na Rua Major Azambuja, n. 836, Centro, Município de São Domingos/SC, CEP: 89.835-000. Outros endereços: Edifício Onno Studio Home, Avenida Nereu Ramos, n. 730 Letra E, apto 805, Centro Chapecó/SC - CEP: 89801-021

#### **CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A):**

**COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DE ABELARDO LUZ –SULCREDI/CREDILUZ**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ: 01.073.966/0001-11, com sede na Avenida Castelo



Branco, 570, Centro, na cidade de Abelardo Luz/SC, CEP: 89830-000, telefone: (49) 34454008, E-mail: [abelardoluz@sulcrediab.com.br](mailto:abelardoluz@sulcrediab.com.br).

---

## DO PROCEDIMENTO E DAS DATAS

Nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, com as alterações posteriores, e mediante autorização expressa da Credora Fiduciária, a **Leiloeira Oficial MARINILCE VIANA QUADRADO**, devidamente registrada na JUCESC sob o nº 598, promoverá a alienação do imóvel objeto da garantia fiduciária, por meio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, nas seguintes **datas**:

- **1ª PRAÇA/LEILÃO: 12 de agosto de 2025 às 10h:00**  
**Lance mínimo: R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) – valor da avaliação**
  - **2ª PRAÇA/LEILÃO: 27 de agosto de 2025 às 10h:00**  
**Lance mínimo: R\$ 341.506,12 (trezentos e quarenta e um mil, quinhentos e seis reais e doze centavos) – valor integral da dívida**  
**LOCAL DE REALIZAÇÃO: Site da Leiloeira – plataforma QUADRADO LEILÕES – [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br) (exclusivamente *ON LINE*)**
- 

## DO DIREITO DE PREFERÊNCIA AO FIDUCIANTE

Nos termos do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência **para a aquisição do imóvel, por preço correspondente ao valor da dívida**, demais encargos, custas e despesas, até a data da realização do 2º leilão.

## DAS CONDIÇÕES DE LANCE E CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

Nos termos do art. 27, §§ 1º e 2º da Lei nº 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei nº 13.465/2017, o leilão será realizado exclusivamente de forma eletrônica – *online*, por meio do site da leiloeira oficial Marinilce Viana Quadrado, observando-se as seguintes condições:

I – **Primeira Praça/Leilão:** por lance **NÃO inferior ao valor de avaliação (atualizada) do imóvel**, estipulado nos termos do inciso VI e parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/97.

II – **Segunda Praça/Leilão:** por lance NÃO inferior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, acrescido de demais despesas, custas, emolumentos cartorários, encargos legais, incluindo tributos incidentes sobre o imóvel, contribuições condominiais eventualmente devidas. Não sendo obtido lance nesse patamar, poderá, a exclusivo critério do credor fiduciário, ser aceito o maior lance oferecido desde que corresponda, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel.

Ressaltamos ainda que, caso o produto do leilão não seja suficiente para a quitação integral da dívida, o(a) devedor(a) permanecerá responsável pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá se cobrado por meio de execução, conforme prevê o § 5º-A do artigo 27, ressalvadas as disposições do art. 26-A, § 4º da referida Lei.



O imóvel será considerado arrematado com a homologação do lance vencedor pela leiloeira oficial, bem como pela Credora/Vendedora, observadas todas as condições estipuladas neste edital.

### **DA PARTICIPAÇÃO *ONLINE* VIA INTERNET**

Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da leiloeira, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *online*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da leiloeira, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos *online* no ato do pregão não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa da leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

O interessado em participar do leilão deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

### **DA VISITA PRÉVIA DO IMÓVEL**

As fotos dos imóveis divulgados são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia (com autorização do vendedor) à realização do leilão respeitando sua ocupação.

### **DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL**

O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.



## **DA VENDA CONFORME O ESTADO FISCAL E DOCUMENTAL DO IMÓVEL E DA RESPONSABILIDADE POR REGULARIZAÇÕES NECESSÁRIAS**

O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos e privados relacionados, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de repartições públicas e/ou privadas, judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, ao decidir participar do leilão, o interessado declara-se ciente e concorda que o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não regularizada perante a municipalidade, o Registro de Imóveis e/ou demais órgãos competentes, bem como quaisquer outros ônus, providências e/ou encargos necessários.

## **DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL**

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos de IPTU, outros tributos, despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, que incidirem sobre os imóveis, serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão. Ademais, desde a data do leilão, todos os encargos, tributos federais, estaduais e municipais, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel, passarão a correr por conta exclusiva do COMPRADOR, cabendo-lhe transferir para seu nome o cadastro municipal (IPTU), concessionárias de serviços (água, luz, gás etc.), condomínio, INCRA e Patrimônio da União, quando for o caso.

## **DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL**

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, ainda que anteriores a data da arrematação, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

## **DOS PAGAMENTOS, CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA**

O Comprador deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento do leilão, a importância equivalente a **5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão da leiloeira**.



O pagamento do **valor da arrematação à vista**, deverá ser por meio de depósito ou transferência bancária em favor do Vendedor.

O Vendedor fixará o local para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados **não** caracterizam direito adquirido do COMPRADOR, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR após o Leilão. A negativa de venda pelo VENDEDOR não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for.

Em caso de desfazimento de venda motivado pelo VENDEDOR, exceto hipóteses prevendo expressamente de forma diversa no presente Edital, este restituirá ao COMPRADOR eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e a comissão da leiloeira, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die* até 5 dias úteis.

#### **DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE**

O lance declarado vencedor/maior lance ofertado não comporta arrependimento, mas ocorrendo a ausência de pagamento, desistência, e/ou a omissão na oferta do lance vencedor/maior lance ofertado, inadimplemento do Edital antes da formalização da venda, a venda/arrematação será desfeita e o COMPRADOR deverá pagar ao VENDEDOR, a critério exclusivo deste, multa no importe de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance à Leiloeira, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente pelo IGP- M-FGV até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal), **perderá em proveito do Vendedor a multa acima estipulada, pelo simples fato de ter perdido outras oportunidades de negócio por ter permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico**, perdendo o Comprador, ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

#### **DAS CONSEQUÊNCIAS PREVISTAS AO(A) COMPRADOR(A) QUE MANIFESTE ARREPENDIMENTO OU DESISTÊNCIA PELO LOTE**

Após o lance ser declarado como vencedor pelo vendedor, este agora na qualidade de Comprador(a) não poderá desistir do lance tendo em vista a sua irretratabilidade.

Assim, nos casos de não pagamento do valor total, o arrematante perderá a caução ou sinal previstos no presente Edital/Condições de Venda. Além disso, poderá a leiloeira, a seu critério, cancelar ou suspender o cadastro/habilitação do o(a) Comprador(a) inadimplente, e, inclusive, incluir os seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção de crédito, caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o VENDEDOR devolverá ao Arrematante 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão da leiloeira, os



tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do COMPRADOR.

A comissão da leiloeira, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance, será sempre devida, nos termos do artigo 24 do Decreto 21.981/1932, ainda que o(a) Comprador(a) manifeste arrependimento ou desistência pelo lote.

### **DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA DE BEM IMÓVEL**

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, a Escritura Pública de Venda e Compra deverá ser lavrada no prazo de até 30(trinta) dias a contar da data de quitação do valor. A escritura será lavrada perante o Tabelionato a ser indicado pelo Vendedor. Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

Após lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e/ou privados competentes, inclusive no que tange a condomínios relacionados à responsabilidade por tributos e encargos.

### **DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome do Vendedor, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio/foro e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

### **DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA DE DIREITOS**

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

### **DA EVICÇÃO DE DIREITOS**

O vendedor torna público que os imóveis poderão ser objeto de reivindicações judiciais ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados, em regra, pelo vendedor, exceto se previsto de forma diversa na descrição do lote.

Fica esclarecido, no tocante às demandas judiciais, que o vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o comprador pleitear o desfazimento da aquisição, seja a que tempo ou título for.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada na forma prevista no item abaixo:

1. A responsabilidade do vendedor por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo comprador a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGPM/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo comprador; e (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o comprador não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo COMPRADOR no imóvel, após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

O vendedor esclarece, ainda, que se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o vendedor apenas se manifestará ao comprador sobre tais ações após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o vendedor responderá por evicção de direitos conforme regra indicada acima.

### **DO FORO DE ELEIÇÃO**

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

### **DO CANCELAMENTO E DA SUSPENSÃO**

Caso ocorra o pagamento da dívida, nos termos do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, acrescida dos encargos legais, o leilão poderá ser cancelado sem direito a indenização aos licitantes, nos termos da Lei nº 9.514/97.

O credor fiduciário reserva-se o direito de cancelar ou suspender o leilão por motivos legais, técnicos ou administrativos.

### **CONDIÇÕES GERAIS**

- Todos os lances realizados são irretratáveis e irrevogáveis.



- A leiloeira atuará como mera mandatária do credor fiduciário, não respondendo por débitos, ônus ocultos ou quaisquer pendências que recaiam sobre o bem.
- O edital completo, matrícula atualizada, laudo fotográfico e demais documentos pertinentes estão disponíveis em [www.quadradoleiloes.com.br](http://www.quadradoleiloes.com.br).

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

O presente edital observa integralmente os termos da Lei nº 9.514/97, regulamentada pelas Leis nº 14.382/2022 e nº 14.711/2023, e está disponível para ciência dos interessados.

Chapecó/SC, 27 de junho de 2025

---

MARINILCE VIANA QUADRADO  
**Leiloeira Oficial**  
**JUCESC nº AARC 598**

