

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 | E-mail: juridico@quadradoleiloes.com.br

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

DO IMÓVEL

MATRÍCULA Nº: 31.157 - 1º ORI de Chapecó, **ATUAL Nº 5.946 do 2º ORI de Chapecó**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS: 2º Ofício – Chapecó, Santa Catarina

DESCRIÇÃO: *Parte de uma área de terras rural de cultura e matos, situado na Fazenda Rodeio do Herval, Distrito Marechal Bormann, com área total de 106.650,00m², com as seguintes confrontações: ao Norte, com terras de Domingos Tormen; ao Sul, com terras de Ivo Moretto; ao Leste, com terras de Valdir Moretto; ao Oeste, com terras de Nelson João Moretto. CCIR/INCRA: 951.145.863.246-1 (área total: 10,6650ha; módulo fiscal: 19,3909ha; nº de módulos fiscais: 0,5333; fração mínima de parcelamento: 2,00ha); ITR: 1.867.684-7; CAR: SC-4204202-21D511F62E4C40B1BB373473DA3E56B8.*

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL: OCUPADO.

ÔNUS: AV.4/5.946 - AVERBAÇÃO, nos termos dos art. 701, § 6º e § 7º, do CNCGFE/SC, para constar a necessidade de especialização do imóvel, por meio do procedimento de retificação administrativa de área (art. 213, II, da Lei n. 6.015/73), como condição para o registro de atos que sucederem o registro da transmissão decorrente da execução da garantia.

ENDEREÇO: Situado na Comunidade Rodeio do Herval, no Distrito de Marechal Bormann, interior, a 5 Km da SC 480, CEP 89815-899, Chapecó/SC.

AVALIAÇÃO: R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais) em 05 de outubro de 2025 - considerando o bem imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.

DÍVIDA: R\$ 3.454.120,50 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, cento e vinte reais e cinquenta centavos) até 13 de outubro de 2025- à ser atualizado quando da realização do Segundo Leilão.

EMITENTE(ES)/DEVEDOR(ES)/GARANTIDOR(ES)/FIADOR(ES)/AVALISTA(S):

Emitente/Fiduciante/Garantidora: **VACCARO INCORPORACOES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n. 11.978.702/0001-60, situada na Avenida Fernando Machado, n. 558, D, Fundos, Centro, Chapecó/SC, CEP: 89.802-110. **Representante Legal da Empresa/Avalista:** **SILVANO VACCARO**

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.

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: 18 de novembro de 2025 às 09h:30**
Lance mínimo: R\$ 6.900.000,00 (seis milhões e novecentos mil reais) – valor da avaliação

• **2ª PRAÇA/LEILÃO: 02 de dezembro de 2025 às 09h:30**
Lance mínimo: R\$ 3.454.120,50 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e quatro mil, cento e vinte reais e cinquenta centavos) – valor integral da dívida

LOCAL DE REALIZAÇÃO: EXCLUSIVAMENTE ON LINE – no site da Leiloeira – plataforma QUADRADO LEILÕES – www.quadradoleiloes.com.br

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 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, à ser atualizada até a data do Segundo Leilão.

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 ser 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, 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.

Fica sob responsabilidade do arrematante, a regularização do apontamento existente no AV.4/5.946, da referida matrícula do imóvel, qual seja: "AVERBAÇÃO, nos termos dos art. 701, § 6º e § 7º, do CNGFE/SC, para constar a necessidade de especialização do imóvel, por meio do procedimento de retificação administrativa de área (art. 213, II, da Lei n. 6.015/73), como condição para o registro de atos que sucederem o registro da transmissão decorrente da execução da garantia".

DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos de IPTU, outros tributos, contas de consumo e outros encargos, que incidirem sobre os imóveis, serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão. Ademais, despesas condominiais, mesmo as preexistentes à data da arrematação, bem como, todos os encargos, tributos federais, estaduais e municipais, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel, desde a data do leilão, 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.

É de exclusiva responsabilidade do arrematante realizar, previamente à arrematação, a diligência quanto à existência de ônus reais, encargos tributários, despesas condominiais, ações judiciais e quaisquer outras obrigações que incidam sobre o imóvel, não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento ou vício de consentimento para fins de anulação do ato, pedido de reparação ou reembolso de valores por parte do Vendedor.

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 enfitêutica, 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

O COMPRADOR, ARREMATANTE, ADJUDICANTE ou DETENTOR DO DIREITO DE PREFERÊNCIA deverá efetuar o pagamento **à vista**, ou no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. **O valor da arrematação/aquisição será pago diretamente ao VENDEDOR**, mediante depósito ou transferência bancária em conta oportunamente informada, enquanto a **comissão da LEILOEIRA**, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, **será paga diretamente à profissional**, também por depósito ou transferência bancária, no mesmo prazo, também em conta à ser informada.

Na hipótese de adjudicação pelo credor ou de exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, a comissão da LEILOEIRA corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação/dívida do bem, ou, havendo lance superior, sobre o maior lance alcançado. Fica, contudo, resguardado o que for expressamente convencionado em contrário entre a LEILOEIRA e o VENDEDOR/CREADOR, hipótese em que prevalecerão as condições específicas pactuadas entre as partes.

O VENDEDOR fixará local, data e horário para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda. Fica estabelecido que os lances vencedores não conferem, por si só, direito adquirido ao COMPRADOR, estando sempre sujeitos à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR.

A eventual negativa de venda pelo VENDEDOR não gera ao COMPRADOR qualquer direito a indenização, reembolso ou compensação, a qualquer título.

DO CANCELAMENTO E/OU SUSPENSÃO DO LEILÃO

Caso ocorra o EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA (aquisição pelo valor da dívida atualizado, demais despesas, acrescida dos encargos legais) nos termos do § 2º-B do art. 27 da Lei nº 9.514/97, o leilão poderá ser cancelado sem direito a indenização aos licitantes, nos termos da referida Lei.

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

No entanto, iniciados os atos preparatórios para a realização do leilão, tais como elaboração e publicação de editais, notificações/intimações de devedores fiduciantes, divulgações em plataformas eletrônicas, anúncios em jornais ou quaisquer outros meios de comunicação, a comissão da LEILOEIRA passa a ser devida, ainda que o leilão venha a ser cancelado, suspenso ou desfeito, seja por acordo entre as partes, desistência do VENDEDOR, decisão judicial ou por qualquer outro motivo não imputável à profissional. Nessas hipóteses, o VENDEDOR também responderá pelo reembolso das despesas operacionais e administrativas comprovadamente realizadas. Observa-se, contudo, que na hipótese de cancelamento ou suspensão em razão de decisão judicial que inviabilize a realização do leilão, a cobrança imediata da comissão e das despesas poderá ser postergada, devendo tais valores ser incluídos no saldo devedor para posterior ressarcimento à LEILOEIRA, quando da decisão judicial definitiva ou acordo entre as partes.



DO DESFAZIMENTO DA VENDA APÓS A ARREMATAÇÃO

Na hipótese de desfazimento da venda após a arrematação, por iniciativa do VENDEDOR e salvo disposição expressa diversa neste Edital, este restituirá ao COMPRADOR os valores pagos a título de preço do imóvel e a comissão da LEILOEIRA, acrescidos de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculada *pro rata die*, no prazo de até 5 (cinco) 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 e da Leiloeira 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 enfitêuticas 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.

CONDIÇÕES GERAIS

- Todos os lances realizados são irretratáveis e irrevogáveis.
- A leiloeira atuará como mera mandatária do Credor Fiduciário/Vendedor, 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.

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, 13 de outubro de 2025

MARINILCE VIANA QUADRADO
Leiloeira Oficial - JUCESC nº 598

