

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ONLINE

ANTONIO MAGNO JACOB DA ROCHA, leiloeiro oficial inscrito na JUCEPAR nº 08/020-L, com escritório à Rua Augusto Zibarth, 994 - Curitiba/PR - CEP 81560-360, devidamente autorizado pelo **Credor Fiduciário BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A**, com sede à Avenida Sete de Setembro, 4781, Conjunto 02, Água Verde, Curitiba/PR, inscrito no CNPJ/MF nº 00.556.603/0001-74, nos termos do **Contrato por Instrumento Particular nº 503616-A Série 2022, datado de 14/07/2022 e Instrumento Particular de Rerratificação, assinado em 26/07/2022**, lavrados em decorrência da Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 10.931/04, no qual figuram como **Devedor: JULIO CESAR SCHMIDT**, brasileiro, empresário, solteiro, portador do RG nº 3083778261/SJS/RS, inscrito no CPF/MF nº 975.793.510-72, residente e domiciliado em Santa Cruz do Sul/RS, levará a **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO** nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **20 de outubro de 2026 às 09:50 horas (horário de Brasília)**, através do portal **<https://rochaleiloes.com.br/>**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$5.194.631,61 (cinco milhões, cento e noventa e quatro mil, seiscentos e trinta e um reais e sessenta e um centavos)**, o(s) imóvel(s) abaixo descrito(s), com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário:

IMÓVEL: 1) Área urbana composta por parte do lote nº 12 e pelos lotes nº 13, 14 e 15 da quadra G, do Loteamento Caspary, com a superfície de 2.504,4130m², contendo um prédio residencial em alvenaria, com a área de 812,20m², situado na Rua Claudio José Backes, nº 206, em Santa Cruz do Sul/RS. Cadastro Imobiliário Municipal nº 82.210. Divisas e confrontações constantes na **Matrícula nº 68.794 do CRI de Santa Cruz do Sul/RS**.

LOCAL DE ARREMATAÇÃO: ONLINE – Somente através do site <https://rochaleiloes.com.br/>

ATENÇÃO: Para participar dos leilões, o interessado deverá cadastrar-se com antecedência no site acima mencionado, fazer o cadastro completo e solicitar a sua habilitação. Informações através do telefone: (41) 3077-8880.

OBSERVAÇÕES I:

- 1) Em caso de imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97;
- 2) **Consta ação revisional nº 5004738-66.2024.8.21.0026;**
- 3) O pagamento de débitos condominiais, tributos, multas administrativas ou qualquer outro débito municipal, estadual ou federal, se houver, vencidos e/ou vincendos, incidentes sobre o imóvel, é de responsabilidade do arrematante;
- 4) Os pagamentos da arrematação e da comissão do leiloeiro, deverão ser efetuados de conta bancária de titularidade do ARREMATANTE;
- 5) Os honorários do leiloeiro deverão ser depositados no ato da arrematação – sendo: 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance aceito, a ser pago pelo arrematante;
- 6) O arrematante pagará à vista no prazo máximo de 24hs, a contar do encerramento do leilão, o preço total da arrematação;
- 7) O auto de arrematação somente será assinado pelo leiloeiro e pelo vendedor após a confirmação dos pagamentos;
- 8) A arrematação é realizada na condição “ad corpus”;
- 9) O arrematante ONLINE receberá por E-mail as instruções para os pagamentos;
- 10) Caso haja arrematante, a Carta de Arrematação será firmada em até 60 dias da data do leilão;
- 11) A outorga da escritura de compra e venda será lavrada em até 60 dias a contar da data do leilão, em Tabelionato de Notas indicado pelo Credor Fiduciário;
- 12) **DO LANCE:** Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta;
- 13) **DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE:** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese;
- 14) **DA DESISTÊNCIA OU INADIMPLENTO:** Caso o primeiro colocado desista da arrematação ou não recolha o valor do lance e/ou a taxa de comissão do leiloeiro, será chamado o segundo colocado e, na hipótese do segundo colocado também desistir ou inadimplir, será chamado o terceiro colocado e, assim, sucessivamente, sendo chamados tantos licitantes quantos forem necessários, até o recolhimento do preço, da taxa de comissão e expedição do auto de arrematação. Os licitantes chamados para o pagamento em caso de desistência ou inadimplência do licitante melhor colocado, deverão honrar o valor de seu maior lance ofertado durante o leilão, não podendo alegar que houve

disputa e majoração do lance, uma vez que os lances foram ofertados por livre e espontânea vontade do licitante. Mesmo na hipótese de chamamento dos licitantes com colocação imediatamente inferior, os licitantes desistentes ou que deixarem de recolher o preço no prazo previsto, como penalidade, ficarão obrigados a pagarem a taxa de comissão do leiloeiro (calculada sobre o valor do lance não honrado) previstas neste edital, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor, hipótese que será observada mesmo que um dos licitantes chamados venha a honrar o preço e a taxa de comissão o leiloeiro. O inadimplente que não pagar a comissão devida ao Leiloeiro, terá seu cadastro bloqueado no portal e não poderá participar de novos leilões até que seja regularizada a pendência;

15) O lance considerado válido é o último dado pelo USUÁRIO, não havendo o que se falar em valor de lance primitivo e/ou inicial;

16) LANCE EM PRIMEIRA PRAÇA: O lance em primeira praça não impede a realização da segunda praça em caso de inadimplemento. Caso não haja o pagamento da comissão do leiloeiro e/ou do preço da arrematação em seus respectivos prazos, o lance é considerado automaticamente inadimplente e seu lançador terá o cadastro bloqueado, sem prejuízo de haver a convocação do segundo melhor lance, e, na ausência deste, a realização da segunda praça já designada na data e pelo valor constante no presente Edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão ou inadimplemento, conforme acima disposto, fica desde já designado o dia **27 de outubro de 2026 às 09:50 horas (horário de Brasília)**, através do portal **<https://rochaleiloes.com.br/>**, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$2.947.831,02 (dois milhões, novecentos e quarenta e sete mil, oitocentos e trinta e um reais e dois centavos)**.

Fica(m) desde já intimado(s) o(s) devedor(es) alienante(s) fiduciante(s): **JULIO CESAR SCHMIDT** (CPF/MF nº 975.793.510-72), na pessoa de seus respectivos representantes legais e/ou cônjuges se casados forem, através deste edital, caso não o sejam encontrados para intimação pessoal ou outro meio idôneo.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

OBSERVAÇÕES II:

- a)** Valor mínimo do imóvel para o 1º Leilão: Corresponde ao valor de mercado do imóvel;
- b)** Valor mínimo do imóvel para o 2º Leilão: Corresponde ao valor da dívida atualizada, acrescido das despesas, na forma prevista no artigo 27 da Lei 9.514/97.