



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio
Leiloeiro Público Oficial - JUDESC AARC 319

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL 1º e 2º LEILÃO
LEI 9.514/97
LEILÃO ON LINE

1 - Da Realização do Leilão, Data, Horário, Local e descrição do Bem:

ODICLESIO J. STORCHIO, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUDESC sob o nº AARC 319, estabelecido à Rua Dr. Maruri 1360, Sala 307, centro, Concórdia (SC), FAZ SABER a todos que, devidamente autorizado pela Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, A COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO ALTO URUGUAI CATARINENSE - SICOOB CREDIAUC, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 78.840.071/0001-90, com sede administrativa na Rua Dr. Maruri 1.242, Centro, Concórdia - SC, em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, no contrato de financiamento com alienação fiduciária firmada por: PAIOL ASSADOS E PETISCARIA LTDA (Devedor/Emitente) VANIR PORTOLAN E JUCELHA MORES PORTOLAN está última falecida (Garantidores Fiduciários) promoverá a alienação do bem no dia, hora e local abaixo descrito:

1º LEILÃO: 19 de Outubro de 2026 (Lanço não inferior à avaliação).

2º LEILÃO: 26 de Outubro de 2026 (A quem mais der desde que o lanço oferecido seja igual ou superior ao valor da dívida, acrescido dos encargos moratórios e despesas de cobrança e execução, ocorridas até o dia do 2º Leilão). **HORÁRIO: Ambos os Leilões às 10h30 horas** (horário de Brasília).

BEM: Imóvel registrado na matrícula nº 12.200 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia/SC: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Na AV-16-12.000 consta área remanescente do imóvel objeto da presente matrícula, com área de **1.602,61m²**, possui as seguintes confrontações, de conformidade com mapa e memorial descritivo - Técnico em Agrimensura Marcio Ozel Engel, CRT RNP 04357790561. Se inicia no vértice P-13 de coordenada Este (X) 401.634,1440 m e Norte (Y) 6.987.695,4530 m, assinalado em planta anexa como segue: Do vértice P-13 segue até o vértice P-01, de coordenada UTM E= 401.635,6370 m e N= 6.987.683,4328 m, no azimute de 172°55'27", na extensão de 12,119

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

m confrontando neste trecho com José Carlos Menosso (Matrícula 15.252); Do vértice P-01 segue até o vértice P-02, de coordenada UTM E= 401.641,7563 m e N= 6.987.634,1321 m, no azimuth de 172°55'27", na extensão de 49,679 m confrontando neste trecho com Adriana Cristina Ferrari Da Rosa e Claudir Domingos Salomão, proprietários do Lote 11-B, matrícula nº 15.253; Do vértice P-02 segue até o vértice P-03, de coordenada UTM E= 401.614,9377 m e N= 6.987.631,0014 m, no azimuth de 263°20'30", na extensão de 27,001 m confrontando neste trecho com Rua Leocir Mores; Do vértice P-03 segue até o vértice P-14, de coordenada UTM E= 401.607,3216 m e N= 6.987.693,7714 m, no azimuth de 353°04'57", na extensão de 63,233 m confrontando neste trecho com IRJA Administradora De Bens LTDA, proprietária do Lote 11-D, matrícula nº 12.201; Finalmente do vértice P-14 segue até o vértice P-13, (início da descrição), no azimuth de 86°24'23", na extensão de 26,870 m, na linha de confrontação com a área remanescente, fechando assim o polígono acima descrito. Ônus: Edificação pendente de averbação junto a matrícula; imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante adquirente. Imóvel avaliado em 10/2023 em R\$ 2.350.844,52 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil, oitocentos e quarenta e quatro reais com cinquenta e dois centavos) e teve atualizada sua avaliação pela prefeitura municipal de Concórdia, para fins de recolhimento de ITBI, quando foi atribuído o valor de R\$ 2.351.257,41 (dois milhões, trezentos e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e sete reais com quarenta e um centavos).

No **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO**, o imóvel será alienado atendendo o lance mínimo de **R\$ 2.351.257,41 (dois milhões, trezentos e cinquenta e um mil, duzentos e cinquenta e sete reais com quarenta e um centavos)**, equivalente a Avaliação do imóvel.

Em não havendo licitante(s) no 1º Leilão, no **SEGUNDO LEILÃO**, o imóvel será alienado atendendo, pelo maior lance, não inferior ao lance mínimo de **R\$ 1.175.628,71 (um milhão, cento e setenta e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais com setenta e um centavos)**.

O valor do lance mínimo do segundo leilão foi fixado em observância ao percentual mínimo de 50% do valor das avaliações.

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

O valor atualizado do débito oriundos das Cédulas de Crédito Bancário (CCB), acrescido das despesas inerentes ao procedimento de consolidação da propriedade, totaliza, na data de 15/09/2026, a quantia de R\$ 1.114.197,77 (um milhão, cento e quatorze mil, cento e noventa e sete reais com setenta e sete centavos). Em caso de exercício do direito de preferência, este valor será atualizado pela comitente vendedora inclusive, as custas com o leiloeiro.

Parágrafo Único: O exercício do direito de preferência poderá ser realizado até a data da realização do segundo leilão (desde que não seja arrematado no 1º leilão), mediante pagamento integral do valor da dívida, acrescido dos encargos legais, despesas, tributos, seguros, contribuições condominiais e demais despesas incidentes, conforme artigo 27, §2-B e §3º da Lei 9.514/97

2 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas plenamente capazes e legitimadas, que declarem conhecer e aceitar integralmente as condições deste Edital.

3 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Pessoa Física: RG ou CNH, CPF e comprovante de endereço emitido há no máximo 60 dias.

Pessoa Jurídica: cartão CNPJ, contrato social e alterações (última consolidação), além dos documentos do representante legal.

4 - DAS CONDIÇÕES DA VENDA

O bem será vendido **a quem oferecer o maior lance**, em moeda nacional. O Comitente/Vendedor poderá **liberar, rejeitar ou retirar** o bem, conforme seu interesse.

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

A venda se dará "**ad corpus**", sendo o imóvel alienado **no estado de conservação e ocupação em que se encontra**, sem direito a alegações posteriores de desconhecimento ou pedido de abatimento de preço.

O imóvel será alienado no estado físico, documental, registral, ocupacional, ambiental e urbanístico em que se encontra, competindo exclusivamente ao adquirente verificar previamente sua situação, inexistindo responsabilidade do Comitente ou do Leiloeiro por vícios aparentes ou ocultos, regularizações administrativas ou judiciais.

Caso o imóvel esteja ocupado, competirá exclusivamente ao adquirente promover sua desocupação, administrativa ou judicialmente, assumindo todos os custos, despesas, honorários advocatícios e riscos decorrentes.

O Comitente e o Leiloeiro não respondem pela entrega da posse.

O arrematante assume integral responsabilidade por eventual necessidade de licenciamento ambiental, regularização fundiária, passivos ambientais, reservas legais, APPs, servidões administrativas ou qualquer obrigação imposta pelos órgãos competentes.

5 - DOS LANCES

Os interessados deverão cadastrar-se e habilitar-se no portal do leiloeiro, podendo ofertar lances prévios ou em tempo real durante o pregão eletrônico.

Os dados pessoais dos participantes serão tratados exclusivamente para fins de realização do leilão, observando-se a Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

O sistema permite **lances automáticos**, com incremento pré-definido, respeitando a **ordem de prioridade pelo horário de programação**. O item será declarado vendido ao maior lance registrado após **180 segundos sem nova oferta**; caso surja novo lance, o cronômetro será reiniciado.

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

Todos os lances são **irrevogáveis e irretratáveis**, constituindo compromisso firme e inequívoco de compra. O leiloeiro **não se responsabiliza por falhas técnicas, conexões de internet ou problemas de acesso** do participante.

6 - DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM

Os débitos de IPTU, Condomínio, taxas, contribuições de melhoria e demais tributos cujo fato gerador seja anterior à consolidação da propriedade serão suportados pelo Credor Fiduciário, ressalvadas obrigações de natureza propter rem eventualmente reconhecidas por decisão judicial.

Débitos gerados **após a arrematação** serão de exclusiva responsabilidade do **Arrematante/Comprador**.

O arrematante deverá providenciar, em até **30 dias**, o registro e transferência do imóvel para seu nome.

7 - DA VISITAÇÃO

As fotos divulgadas têm caráter meramente ilustrativo. Recomenda-se **visitação prévia** ao imóvel, sendo de responsabilidade do interessado conhecer seu estado físico e ocupacional.

8 - DO PAGAMENTO

O pagamento do valor do arremate deverá ser efetuado **à vista**, em até **24 horas** após o encerramento do leilão, **em espécie ou cheque nominal à Comitente**, salvo autorização expressa para outra forma.

9 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

O Arrematante pagará, no ato do arremate, **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da arrematação, **em espécie ou cheque nominal ao leiloeiro**, a título de comissão.

A comissão **não integra o valor do lance** e **não é reembolsável** em caso de desistência ou inadimplemento do arrematante.

10 - DAS ADVERTÊNCIAS GERAIS

O Credor Fiduciário poderá cancelar, suspender ou adiar o leilão até a assinatura da Ata de Leilão, sem que assista aos participantes direito à indenização, ressarcimento ou compensação.

O Leiloeiro poderá cancelar lances identificados como fraudulentos, incompatíveis com a dinâmica do certame, realizados mediante utilização de robôs, perfis falsos, terceiros interpostos ou qualquer expediente que comprometa a lisura do leilão.

O Comitente e o Leiloeiro poderão solicitar documentos complementares destinados à prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo.

11 - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

A formalização da transferência Escritura Pública ocorrerá em até **30 dias corridos**, prorrogáveis por mais 30 dias em casos excepcionais.

Todas as despesas de transferência, tributos, registros e regularizações serão **de responsabilidade exclusiva do arrematante**, incluindo eventual desocupação do imóvel.

12 - DA HOMOLOGAÇÃO E RESULTADO

O resultado do leilão será **homologado pela Comissão da Comitente**, mediante lavratura de **Ata/Auto de Leilão** e publicação no portal do leiloeiro.

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

13 - DAS SANÇÕES POR INADIMPLEMENTO

O não pagamento do preço, ou o descumprimento de qualquer obrigação prevista neste edital, sujeitará o arrematante:

- à **perda do direito à aquisição;**
- à **execução e protesto** dos valores devidos (com base nos arts. 39 do Dec. 21.981/32 e 786 do CPC);
- à **cobrança de perdas e danos, lucros cessantes e multa;**
- e às sanções civis e criminais aplicáveis (art. 171, VI, CP).

14 - DA SUBSTITUIÇÃO DO ARREMATANTE INADIMPLENTE

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento ou descumpra as obrigações assumidas, **o leiloeiro ou o Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário poderá cancelar a arrematação**, sem necessidade de anuência do arrematante, e **oferecer o bem ao segundo maior licitante**, nas mesmas condições do lance vencedor.

O segundo colocado deverá manifestar interesse **no prazo fixado pelo leiloeiro**, sob pena de perda da oportunidade, podendo o bem ser oferecido ao terceiro colocado e assim sucessivamente.

§ 1º - A substituição será formalizada com base nos registros da sessão, mediante comunicação por e-mail aos envolvidos e homologação pela Comissão da Venda.

§ 2º - O arrematante substituído permanecerá responsável pela **comissão do leiloeiro e despesas administrativas já geradas**, sem prejuízo de outras sanções.

§ 3º - O substituto deverá cumprir integralmente as mesmas condições e prazos previstos neste edital.

§ 4º - A substituição não implica novação ou extinção das obrigações do arrematante inadimplente.

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

§ 5º - O Comitente e o Leiloeiro reservam-se o direito de **reabrir o leilão ou cancelar a venda**, sem que caiba indenização a qualquer participante.

15 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

O Leiloeiro atua exclusivamente como mandatário do Credor Fiduciário, não respondendo pela evicção, vícios redibitórios, regularização documental, desocupação, entrega da posse, existência de débitos ocultos ou qualquer obrigação inerente ao imóvel.

A venda é realizada **como coisa certa e determinada ("ad corpus")**, sendo as referências de medidas e características meramente enunciativas.

Eventuais diferenças de metragem, benfeitorias ou regularizações correrão por conta do arrematante.

A participação no leilão **implica aceitação plena e irretratável de todas as condições deste edital**.

Para dirimir controvérsias, **fica eleito o foro da sede da Comitente/Vendedora**.

Todas as demais informações e detalhes estão contidos no Edital de Leilão Público cuja publicidade é firmada com ampla divulgação.

Demais informações poderão ser sanadas pelo e-mail: leiloeiro@oesteleiloes.com.br, site www.oesteleiloes.com.br, ou através dos fones (49) 3970-0060, (49) e/ou (49) 9.8856.9360. O referido neste Edital de Leilão é verdade, do que dou fé pública.

Odiclesio J. Storchio

Leiloeiro Oficial
Jicesc AARC 319/2015

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos - 49 3970-0060 / 9.8856-9360

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br