EDITAL DE LEILÃO PARA INTIMAÇÃO E ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL
(Lei Federal nº 9.514/1997)

Leilões Exclusivamente Eletrônicos
(www.kronleiloes.com.br)

Primeiro Leilão*:* **19/11/2026 às 10h**
Segundo Leilão*:* **27/11/2026 às 10h**

MASSA FALIDA DE UNILANCE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., por intermédio de **HELCIO KRONBERG LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL,** JUCEPAR nº 653, em cumprimento ao artigo 27 e demais dispositivos da Lei Federal nº 9.514/97, torna pública a venda extrajudicial do imóvel a seguir descrito.

1. LOCAL: Os leilões previstos neste edital serão realizados exclusivamente em ambiente eletrônico, via plataforma Superbid Exchange, com acesso pelo portal *www.kronleiloes.com.br* ou pelo site *www.kronbergleiloes.com.br,* ficando os interessados/licitantes cientes que, ao acessar o referido site e clicar na opção desejada, poderá haver redirecionamento para o site *www.kronleiloes.com.br.*

2. DATA E HORA: Primeiro leilão: **19/11/2026**. Segundo Leilão: **27/11/2026**. Os leilões previstos neste edital têm início programado para às **10h00min *(horário de Brasília).*** Contudo, sendo ofertados diversos bens/lotes na mesma data, o horário de abertura do(s) lote(s) indicado(s) no presente edital poderá ser postergado. Por isso, caberá aos interessados acompanharem a abertura de cada lote no site do leiloeiro. Uma vez arrematados todos os bens/lotes no primeiro leilão, o segundo leilão previsto neste edital restará automaticamente cancelado.

3. INFORMAÇÕES: Com o leiloeiro, por intermédio do telefone/*whatsapp*; (41) 3233-1077, *email: contato@kronbergleiloes.com.br* ou site *www.kronbergleiloes.com.br*.

4. CADASTRO PRÉVIO: Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá cadastrar-se previamente na plataforma eletrônica Superbid Exchange *(www.kronleiloes.com.br),* cadastrando *login* e senha, observadas as regras previstas na referida plataforma. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro, respondendo, cível e criminalmente *(art. 299 CP),* por eventual informação incorreta. Ao se cadastrar e participar do leilão, o licitante adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irretratáveis e sem direito a arrependimento, ocorrendo por conta e risco do usuário.

5. PROCEDIMENTO PARA O REGISTRO DE LANCES: Tendo em vista os leilões serem realizados exclusivamente em ambiente eletrônico, serão aceitos lances desde a inserção do leilão no site do leiloeiro até o encerramento do ato. No(s) dia(s) indicado(s) no presente edital, a qualquer momento a partir dos horários fixados, será automaticamente iniciada a contagem regressiva de 180 segundos, sendo possível ofertar lances até o término da contagem, correndo por conta e risco do licitante a decisão de inserir lance nos segundos finais, em razão de possível instabilidade do sistema/internet. A cada lance inserido durante a contagem regressiva, o sistema automaticamente iniciará nova contagem de 180 segundos. Finalizada a contagem regressiva sem que novos lances sejam inseridos, o leilão será considerado finalizado/encerrado. O valor do primeiro lance a ser inserido deverá respeitar o valor mínimo previsto para o respectivo leilão *(lance inicial).* O valor dos demais lances deverão ser em valor superior aos lances anteriormente inseridos no sistema, observado o incremento previsto. Os atos realizados eletronicamente ficam sujeitos ao regular funcionamento do sistema e da internet, ficando o credor fiduciário/comitente e o leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento e/ou instabilidade.

6. OBJETO DO LEILÃO:

ÁREA RURAL DE 4,8400 HECTARES, LOCALIZADA NA LINHA SANTA TEREZINHA, NO MUNICÍPIO DE QUILOMBO/SC. Imóvel assim descrito na matrícula 4.703 do CRI de Quilombo/SC: "*PARTE DO LOTE RURAL nr. 97, da Fazenda Chapecó, com a área de QUARENTA E OITO MIL E QUATROCENTOS METROS QUADRADOS (48.400m²), sem benfeitorias, situado na Linha Roncador, neste município e comarca de Quilombo - SC, CONFRONTANDO: ao NORTE, com parte do lote rural nr. 97 de Tereza Sotoriva; ao SUL, com parte do lote rural nr. 95 de Lourdes Bevilacqua e com uma estrada vicinal; a LESTE, com parte do mesmo lote rural nr. 97 de Faustino de Ramos Machado e Vilson José Schmoller; ao OESTE, com um Travessão que separa de parte do lote rural nr. 98 de Dirceu Besson. Imóvel cadastrado no INCRA, referente ao exercício de 1996/1997, em nome de Georgina Ardenghi, no qual consta: código do imóvel: 815 241 261 947 5; módulo fiscal: 18,0; nr. de módulo fiscal: 0,88; fração mínima de parcelamento: 2,0; área total: 15,9 (...)"***AV-6-4.703.- Em 30 de Março de 2016.- REGISTRO NO CAR***: "*Procede-se esta averbação para constar que, conforme Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR - Registro no* ***CAR nº. SC-4214201****-F756AC55ADFF4B1FAB728448A6448FF, datado de 17/12/2015, e requerimento arquivados neste Ofício, o imóvel objeto desta matrícula está inscrito no Cadastro Ambiental Rural - CAR, de acordo com o que estabelece o §3º, do artigo 29, da Lei nº. 12.651/2012"*. **AV-7-4.703.- Em 30 de Março de 2016.- RETIFICAÇÃO**: *"Procede-se esta averbação para constar que, conforme Certidão Municipal, datada de 03 de novembro de 2015, assinada por Aline C. Copatti - Fiscal de Tributos e Obras, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR emissão 2010/2011/2012/2013/2014, arquivados neste Ofício, e requerimento na escritura a ser registrada, o imóvel objeto desta matrícula está localizado na Linha Santa Terezinha, neste Município de Quilombo - SC; e está* ***cadastrado no INCRA sob nº. 815.241.261.947-5, área total: 4,8400ha; nº. de módulos fiscais: 0,2688; FMP: 2,00ha****, e não como constou"*

7. LANCE INICIAL: Deverão os interessados observarem o lance inicial em cada um dos leilões.

Lance Inicial no Primeiro Leilão: **R$ 238.147,47**
Lance inicial no Segundo Leilão*:* **R$ 119.073,74**

8. LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance de **maior valor**, observado o lance mínimo previsto em cada leilão e observadas as demais regras previstas neste edital.

9. PAGAMENTO DO VALOR DO LANCE: O arrematante, no prazo máximo de 03 *(três)* dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar o pagamento, à vista e em uma única parcela, do valor integral da arrematação.

10. TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: 5% *(cinco por cento)* sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista, no prazo máximo de 03 *(três)* dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, ficando a quitação do valor da comissão condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. O pagamento da comissão deverá ser efetuado mediante depósito na conta bancária a ser oportunamente informada para o leiloeiro. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista. O valor da comissão do leiloeiro será devido mesmo em caso de inadimplência ou desistência pelo arrematante. Na hipótese do devedor fiduciante *(por si ou por eventual devedor solidário)* exercer, nos termos do §2º-B do art. 27 da Lei 9.514/97, seu **direito de preferência**, ficará responsável pelo pagamento, além do valor da dívida e das despesas previstas no referido dispositivo legal, também da taxa de comissão de leilão *(5% sobre o valor da dívida),* a qual fará *jus* o leiloeiro

11. PENALIDADES: Na hipótese do arrematante não honrar com o pagamento do valor do lance no prazo e condições fixados neste edital, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida, cabendo ao arrematante arcar com a taxa de comissão do leiloeiro *(5% sobre o valor do lance)*, assim como multa equivalente a 10% do valor do lance não quitado, esta a ser vertida em favor do credor fiduciário, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados.

12. CONDIÇÕES GERAIS: O*(s)* imóvel*(éis)* objeto do leilão previsto neste edital, será*(ão)* entregue*(s)* nas condições e estado de conservação em que se encontram. As medidas *(tanto do terreno, quanto da área construída existente, se houver)*, confrontações e demais informações constantes no presente edital e/ou nos documentos e/ou no material publicitário e/ou no site do leiloeiro, deverão ser consideradas meramente enunciativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda realizada por intermédio dos leilões previstos neste edital como sendo *"ad corpus",* não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades dos imóveis, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem os bens antes do leilão. Também é objeto dos leilões previstos neste edital eventual área construída existentes no terreno, cabendo ao arrematante, se necessário, arcar com os custos e regularizar ou demolir eventuais áreas construídas que não estiverem averbadas e/ou regularizadas, observando, para tanto, a legislação em vigor. Cabe aos interessados verificarem, antes do leilão, junto aos órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel levado à leilão, inclusive, mas não somente, restrições construtivos e ambientais, incluindo possível TAC. Caberá ao arrematante arcar com os custos e tributos incidentes na transferência do imóvel arrematado inclusive, mas não somente, custas com lavratura da escritura, taxas, ITBI, laudêmio, IBS/CBS, dentre outros. O arrematante não poderá alegar, sob qualquer forma ou pretexto, o desconhecimento das condições do presente Edital de Leilão.

13. ÔNUS E DÍVIDAS: O imóvel arrematado será entregue ao arrematante **livre de ônus e débitos**.

13.1. Ficam os interessados cientes que na matrícula do imóvel há as constrições adiante indicadas, sendo que o cancelamento das mesmas será requerido, junto aos respectivos r. juízos, pelo comitente vendedor, cancelamento este que dependerá de determinação judicial. O arrematante, da mesma forma, também poderá diligenciar a requerer o cancelamento da indisponibilidade junto ao r. juízo: ***Av.12 - 4.703. - Em 03 de outubro de 2025. - INDISPONIBILIDADE****: Procede-se esta averbação para constar que, conforme Relatório da Consulta de Indisponibilidade de Bens, datado de 16/09/2025, extraído do site da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolado sob nº. 201904.0514.00764461-IA-001, em 05/04/2019, referente ao processo nº. 00005650920198160185, da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de Curitiba - PR, o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de UNILANCE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº. 81.269.516/0001-38, está gravado com INDISPONIBILIDADE, até prévia autorização do Juízo competente.*

14. POSSE/DESOCUPAÇÃO: O imóvel consta como **OCUPADO**. Cabe aos interessados, antes do leilão, confirmarem se o imóvel está ocupado ou desocupado. Caso o bem esteja ocupado, **será de exclusiva responsabilidade do arrematante** realizar todas as providências, assim como arcar com todos os custos, para desocupação do bem.

15. VISITAS: As visitas ao imóvel somente serão possíveis na hipótese do mesmo estar desocupado. Arrematado o bem sem visita prévia, independente do motivo, nada poderá ser reclamado. O bem será entregue no estado em que se encontra. Caso seja possível visita, a mesma será realizada mediante agendamento prévio, quando serão solicitadas informações pessoais e cópia de documentos, para cadastro. Durante a visita será vedado manipular bens. É vedada a visitação desacompanhada.

16. INTIMAÇÃO: Por intermédio do presente edital, ficam devidamente intimados, da data, local e condições dos leilões, eventuais coproprietários, ocupantes, credores, terceiros interessados e, principalmente, o(s) devedor(es)/fiduciante(es) **GIOVANI OZECOSKI** *(CPF 066.332.279-06)* e devedor(es) solidário(s) **VALERIO OZECOSKI** *(CPF 637.285.249-72)* e sua mulher **CARLINDA LUCIA CARVALHO LEÃO OZECORSKI** *(CPF 023.772.949-01)*

MASSA FALIDA DE UNILANCE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA
Administrador Judicial

HELCIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial