

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CONTESTADO – CIVIA

O LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, Giovanni Wersdoerfer, matrícula nº AARC/141, devidamente autorizado na forma da Lei, FAZ SABER, a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento que LEVARÁ A VENDA EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, em decorrência da consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CONTESTADO - CIVIA, CNPJ nº 10.218.474/0001-68, com sede na Rua João Stoeberl, nº 217, bairro Rio Negro, em São Bento do Sul-SC, torna público que submeterá à venda, para pagamento da dívida fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, o IMÓVEL ABAIXO DESCRITO, conforme R-14-21.108 e R-17-3.965, das respectivas matrículas de nºs 21.108 e 3.965 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul, aonde envolve o Instrumento Particular de Abertura de limite Rotativo de Crédito em Garantia Fidejussória e Alienação Fiduciária com Efeito de escritura Pública, nº 00.408.569, emitido na cidade de São Bento do Sul-SC, em 26 de março de 2025, onde constou como devedor a empresa **ERON CAR ACESSÓRIO E VEÍCULOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 10.537.684/0001-19, com sede no Acesso Deputado Genésio Tureck, Acesso Oeste, n. 1762, Cruzeiro, São Bento do Sul-SC, tem com Garantidor Fiduciante: **SPL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 52.823.736/0001-63, com sede na Rua Daniela Patricia Mengarda, nº88, sala 01, Rio Negro, São Bento do Sul- SC, SAIMON CONTE KOWALSKI e PATRICIA RANK KOWALSKI, ambos Rua Daniela Patrícia Mengarda, nº 88, Bairro Rio Negro, na cidade de São Bento do Sul (SC). Sendo que as partes são Cooperados/ devedores fiduciantes no contrato acima citado. O(s) devedor(s) será(ão) Informando(s) das datas, dos horários, das condições e o local, devendo os interessados comparecer cientes das condições a seguir:

Primeiro Público Leilão: Lance mínimo: R\$ 3.004.172,00 (três milhões e quatro mil e cento e setenta e dois reais). Valor da avaliação.

Início no dia 10/06/2026, às 14:00 horas, na modalidade online, através do cadastro no endereço eletrônico, www.hastapublica.leil.br, pela maior oferta, respeitado o lance mínimo de venda estipulado no Edital.

Segundo Público Leilão: Lance mínimo: R\$ 4.440.882,15 (quatro milhões quatrocentos e quarenta mil oitocentos e oitenta e dois reais e quinze centavos) . Valor da dívida.

Início no dia 15/06/2026, às 14:00 horas, no mesmo local e endereço eletrônico, pelo lance maior oferecido, desde que igual ou superior ao preço mínimo estipulado neste edital.

BENS EM LEILÃO:

Item 01: Matrícula nº 21.108- Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado no Bairro Colonial nesta cidade, identificado pelo lote nº04, da quadra "2" do loteamento Jardim Residencial Dona Veronica, fazendo frente para a Rua

A, por 16,00 metros, fundos com Hugo Grossl, por 16,00 metros, lado direito com o lote nº05 pr 24,25 metros, lado esquerdo com o lote nº03, por 24,25 metros, contendo a área de trezentos e oito metros quadrados (388,00m²). No terreno possui uma residência em alvenaria com área total de 132,23m². O imóvel conta com 03 dormitórios, 2 BWC's, sala de estar, cozinha, escritório e área de serviço. Médio padrão construtivo e médio padrão de acabamentos. O acabamento das paredes internas é com massa corrida, a cobertura com telhas de barro, as aberturas são em vidro e madeira. Os revestimentos do piso são em cerâmica e o teto em PVC.

AV-2-21.108-Inscrição Imobiliária nº 01.02.005.11600.001.00.

AV-3-21.108- consta averbado, construção de 1 (uma) residência em alvenaria com a área de 48m².

AV-5-21.108- consta averbado, no terreno desta matrícula foi ampliada a área contruida, em 84,23m² residencial unifamiliar em alvenaria sob nº 88.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.205.112,00

ITEM 02: Matrícula nº 3.965- Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno situado à Rua Castelo Branco, nesta cidade, distante 150,00 metros da esquina formado coma Rua Presidente Medici, fazendo frente para a citada Rua Castelo Branco, lado par, por quinze metros (15,00) com a mesma largura aos fundos onde confina com Paulo Linzmeyer, cada uma das linhas laterais mede quarenta e quatro metros e cinquenta centímetros (44,50m²), e de um lado divide com Lino Rafaeli e do outro lado com João Keller, contendo a área de seiscentos e sessenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados (667,50m²).

AV-10-3.965- Inscrição Imobiliária: 01.03.0041.0255.001 à 004.

AV-14-3.965- consta averbado no terreno desta matrícula, foi construida 01 (uma) edificação comercial e residencial unifamiliar em alvenaria com a área de 252,95m², nº 336.

AV-15- 3.965- consta averbado, no terreno desta matrícula foi constuira 1 (uma) ampliação de edificação comercial em alvenaria, com a área de 69,70m², nº 336.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.799.060,00

CONDIÇÕES DE LEILÃO

- 1) Os lances online serão recepcionados pelo site do leiloeiro (hastapublica.leil.br), e a participação dos interessados será mediante cadastro prévio no próprio site, de acordo com as condições ali previstas, com base na Lei 13.138/2015.
- 2) O leiloeiro fechará o Leilão tendo no mínimo de 3 minutos após o último lance, conforme Art. 21, da Resolução Nº 236 de 13/07/2016.
- 3) Será considerado lance vencedor aquele que resultar no valor, ou acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão.
- 4) O pagamento ao Credor Fiduciário será a vista em favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CONTESTADO - CIVIA, CNPJ nº 10.218.474/0001-68. O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor do bem arrematado, sendo pagamento à vista, após o encerramento do leilão, ou em até 24 horas por depósito bancário ou ted. Na hipótese do arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais arrematantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance ofertado, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital.
- 5) Caso o arrematante queira parcelar o valor da arrematação, será aceito o pagamento por financiamento bancário, apenas pela própria Cooperativa, com no mínimo 20% de entrada e saldo parcelado em até 60 meses, acrescido de taxas e encargos. O financiamento deverá

ser analisado e aprovado previamente, nos Postos de Atendimento da Cívia, a qual emitirá declaração que deverá ser apresentada no ato da arrematação em Leilão.

- 6) O arrematante deverá pagar à vista, a título de comissão, o valor integral correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço total de arrematação do imóvel, a ser pago diretamente ao leiloeiro após o encerramento do leilão. Sendo certo que é de total responsabilidade do arrematante efetuar os pagamentos no prazo correto. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, hipótese em que serão deduzidas todas as despesas incorridas na realização do leilão. Caso haja acordo entre as partes, após a intimação do devedor e/ou anúncio em jornal, os honorários do Leiloeiro serão devidos e pagos pelo devedor, conforme descrito no Art. 27 § 3º Item 2 da Lei Nº 9.514 de 1997.
- 7) O licitante que após ter seu lance declarado vencedor, não efetiva pagamentos, não fornecer a documentação requisitada ou não assinar os documentos relacionados, tudo dentro do prazo, arcará com multa penitencial equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor de sua oferta, em favor do leiloeiro. Art. 358, CPC - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.
- 8) As despesas necessárias para a transferência, tais como escritura, obtenção de guias, declarações, pagamento de taxas, impostos, emolumentos, registros e etc., serão de responsabilidade do adquirente/arrematante.
- 9) O arrematante receberá o imóvel livre de penhoras, hipotecas, condomínio ou qualquer imposto oriundo do mesmo.
- 10) O imóvel será ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação (art. 30 da Lei 9.514/97), bem como a realização de reformas, cabendo ao interessado verificar estas situações antes do seu efetivo arremate. Se o imóvel encontrar-se ocupado, sendo de responsabilidade do arrematante as medidas necessárias à imissão de posse.
- 11) O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o referido bem podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU), e condomínio, sendo tais débitos gerados até a data da venda de responsabilidade do Credor.
- 12) A participação no presente leilão extrajudicial implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições do presente Edital de 1ª e 2ª Praça/Leilão Extrajudicial, bem como a submissão às demais obrigações legais decorrentes.
- 13) Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários,



Hasta Pública Leilões

Comerciais – Industriais – Agropecuários – Judiciais

usufrutuários, inquilinos, ou senhorios diretos, em havendo, INTIMADOS pelo presente do EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE PRAÇA/LEILÃO EXTRAJUDICIAL, para todos os atos aqui mencionados, caso encontrem-se em lugar incerto e não sabido.

- 14)** Existindo benfeitorias não averbadas, a regularização ficará sob responsabilidade do arrematante.
- 15)** O Fiduciante será comunicado das datas, horários e local de realização dos leilões. Para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescidos dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º -B do artigo 27 da lei 9.514 de 1997, incluído pela lei 13.465 de 11-07-2017. O pagamento da dívida deverá ser feito até a data do 2º leilão e pago à vista.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS com Giovanni Wersdoerfer, (47) 98849-3886, contato@hastapublica.lel.br.

Giovanni S. Wersdoerfer- Leiloeiro Público
Oficial – AARC-141