



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, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIAO DE ESTADOS RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS- SICREDI UNIESTADOS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 87.780.268/0001-71, com sede administrativa na Rua Euclides da Cunha, nº 71, no centro da cidade de Erechim (RS), em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, no contrato de financiamento com alienação fiduciária firmada por: ANESTOR BUZANELLO (Devedor/Emitente), JOEL CARLOS BUZANELLO E FLAVIANE ACORDI BUZANELLO (Garantidor (es) Fiduciante (s)), promoverá a alienação do bem no dia, hora e local abaixo descrito:

1º LEILÃO: **18 de Agosto de 2026** (Lanço não inferior à avaliação).

2º LEILÃO: **25 de Agosto de 2025** (equivalentes ao valor da dívida, multa e as despesas de cartório e ITBI).

Horário: Ambos os Leilões às **14h00 horas** (Horário de Brasília).

LOCAL/SITE: Exclusivamente Online, via portal do leiloeiro www.oesteleiloes.com.br.

BEM: Matrícula nº 2.640 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ipumirim/SC: IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Parte dos Lotes Rurais nºs **35 e 36**, do Bloco 25, da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano, situado em Linha Azul, no Município de Lindóia do Sul (SC), com a área de trezentos e vinte e cinco mil e quarenta metros quadrados (**325.040,00 m²**), com as seguintes medidas e confrontações: Partindo



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

ao Nordeste, do ponto 01 ao ponto 02, pelo Rio Engano, com partes dos lotes rurais n°s 349 e 350 da matrícula n° 13.190 de propriedade do Sr. Nelson Capelari, e com parte do lote rural n° 350 da matrícula n° 8.398 de propriedade do Sr. Frederico Calescura, na extensão de 369,30 metros; ao Sudeste, do ponto 02 ao ponto 03, com parte do lote rural n° 35 da matrícula n° 22.908 de propriedade do Sr. Volmir Pizzato, na extensão de 263,67 metros; ao Norte, do ponto 03 ao ponto 04, pela estrada municipal, com parte da área a desmembrar dos lotes rurais n°s 35 e 36 de propriedade dos Srs. Nelson Sumavira e Ivanete Sumavira D'Aghetti, na extensão de 134,93 metros, em continuidade pela estrada municipal com parte da área a desmembrar dos lotes rurais n°s 35 e 36 de propriedade dos Srs. Nelson Sumavira e Ivanete Sumavira D'Aghetti, na extensão de 201,53 metros; ao Oeste, do ponto 04 ao ponto 05, com parte da área a desmembrar dos lotes rurais n°s 35 e 36 de propriedade dos Srs. Nelson Sumavira e Ivanete Somavira D'Aghetti, na extensão de 186,71 metros; ao Sul, do ponto 05 ao ponto 06 com parte da área a desmembrar dos lotes rurais n°s 35 e 36 de propriedade dos Srs. Nelson Sumavira e Ivanete Sumavira D'Aghetti, na extensão de 192,59 metros; ao Sudeste, do ponto 06 ao ponto 07, com parte do lote rural n° 35 da matrícula n° 22.908 de propriedade do Sr. Volmir Pizzato, na extensão de 397,46 metros; ao Sudoeste, do ponto 07 ao ponto 08, com partes dos lotes rurais n°s 25 e 27 da matrícula n° 17.391 de propriedade da empresa Zatta Bruneira Ltda, na extensão de 404,42 metros; ao Noroeste, do ponto 08 ao ponto 01, com parte do lote rural n° 37 da matrícula n° 22.907 pertencente ao Sr. Vilmar Delai, na extensão de 1.056,28 metros; bem como a área de reserva legal objeto da AV-1, remanescente na presente matrícula. Ônus: AV-1-2.640: Averbação de reserva legal; AV-5-2.640: Existência de penhor; AV-6-2.640: Existência de Penhor; AV-10-2.640: Averbação Premonitória; AV-11-2.640: Averbação Premonitória; AV-12-2.640: Averbação Premonitória; AV-13-2.640: Averbação Premonitória; AV-14-2.640: Averbação Premonitória; Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante adquirente. Imóvel avaliado em R\$ 2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta reais).

No **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO**, o lance mínimo será Imóvel avaliado em **R\$ 2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta reais)**, equivalente a Avaliação do imóvel.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

Em não havendo licitante(s) no Primeiro Leilão, no **SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO**, o imóvel será alienado pelo maior lance oferecido, atendendo o lance mínimo de **R\$ 1.175.000,00 (um milhão, cento e setenta e cinco mil reais)**.

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

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.

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.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUDESC AARC 319

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.

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.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

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

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



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

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.

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**;



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

- 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.

§ 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.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

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