

EDITAL DE VENDA EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVA (PARTICULAR)

EDITAL Nº 07/2026

JANDERSON DIAS GARCIA, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na **JUCESC nº 538**, devidamente autorizado pelo **COMITENTE VENDEDOR**, torna público que realizará **VENDA EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVA (PARTICULAR), POR MEIO DE LEILÃO ELETRÔNICO**, destinada à alienação do imóvel abaixo descrito, juntamente com os móveis, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos, acessórios e demais bens que o guarnecem, na modalidade denominada **“VENDA ON-LINE PORTEIRA FECHADA”**, nos termos e condições deste Edital.

1 – DA DATA, HORÁRIO E MODALIDADE

DATA: 23 de outubro de 2026

HORÁRIO: 14h00

PRAÇA: ÚNICA

MODALIDADE: Extrajudicial – Administrativa – Particular

FORMA: Somente eletrônico, através do site www.plusleiloes.lsl.br

PAGAMENTO: Somente à vista

ESTADO: DESOCUPADO, MOBILIADO E EQUIPADO

CONDIÇÃO DA VENDA: PORTEIRA FECHADA – À VISTA – SEM DÉBITOS

2 – DO LEILÃO

O presente leilão será realizado sob a condução do Leiloeiro Público Oficial, observando-se as disposições do **Decreto nº 21.981/1932**, com as alterações introduzidas pelo **Decreto nº 22.427/1933**, bem como as demais disposições legais aplicáveis e as condições estabelecidas neste Edital.

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, mediante recebimento de lances pelo site indicado neste Edital.

Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas com CPF ou CNPJ regulares. Menores somente poderão participar se legalmente emancipados ou devidamente representados.

O cadastro no site é obrigatório, sendo o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas, inclusive quanto à origem lícita dos recursos.

A apresentação de lance implica declaração inequívoca de que o participante leu, compreendeu e **aceitou integralmente todas as disposições deste Edital.**

3 – DO OBJETO

Constitui objeto do presente leilão a **VENDA DO IMÓVEL** localizado em:

PALHOÇA/SC – BAIRRO PRAIA DE FORA

**Rua Raul Leonardo Weiss, nº 35, Apartamento 302
Condomínio Edifício Basilícia Pires
CEP 88.138-668 –**

Matrícula no Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça/SC: 68.982

Apartamento residencial com área de **109,70 m²**, composto por **03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte**, sacada na suíte com vista para o mar, sala com living estendido, cozinha, banheiro social, área de serviço e sacada com churrasqueira a carvão.

O imóvel possui ainda **01 (uma) vaga de garagem coberta e privativa nº 02**, vinculada ao apartamento.

O imóvel integra o **Condomínio Edifício Basilícia Pires**, sendo alienado com todas as suas acessões, benfeitorias e dependências, observadas as características, áreas, confrontações e demais informações constantes da respectiva matrícula imobiliária.

4 – DA VENDA MOBILIADA E EQUIPADA – PORTEIRA FECHADA

O imóvel será vendido **TOTALMENTE MOBILIADO E EQUIPADO, NA MODALIDADE “PORTEIRA FECHADA”**, juntamente com todos os móveis, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos e demais itens existentes em seu interior e que o guarnecem.

Integram a venda, portanto, o mobiliário, marcenaria, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos, aparelhos de ar-condicionado e demais itens existentes no apartamento por ocasião da visita e da arrematação.

Os interessados deverão realizar visita prévia para conferência dos bens que acompanham o imóvel.



R. Cel. Aparício Borges, 260, sala 1222
junto ao Shopping Bourbon Teresópolis,
Porto Alegre - RS, CEP: 90680-570



(51) 2042-0677



(51) 98254-3069



Plusleiloes.lol.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464

O imóvel e os bens que o guarnecem serão alienados no estado de conservação em que se encontrarem na data da arrematação.

5 – DOS VALORES

VALOR MÍNIMO PARA ARREMATAÇÃO: R\$ 568.455,00 (quinhentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais).

AVALIAÇÃO ESTIMADA DE MERCADO: R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).

O valor mínimo estabelecido representa deságio aproximado de **42%** em relação ao valor estimado de mercado.

O pagamento do valor da arrematação **QUITA INTEGRALMENTE O PREÇO DA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**, ressalvada a comissão do Leiloeiro, que será paga separadamente pelo ARREMATANTE.

O ARREMATANTE **não assumirá saldo de financiamento imobiliário** como parte do preço da aquisição.

6 – DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGULARIZAÇÃO DOS ÔNUS

O imóvel será transferido ao ARREMATANTE **LIVRE E DESEMBARAÇADO DOS ÔNUS E DÉBITOS DE RESPONSABILIDADE DO COMITENTE VENDEDOR**, observadas as disposições deste Edital.

Eventual alienação fiduciária existente será objeto de **quitação e baixa**, na forma estabelecida neste instrumento, não sendo transferida ao ARREMATANTE qualquer obrigação de assumir saldo de financiamento relacionado ao imóvel.

Os débitos existentes relativos a IPTU, TCL – Taxa de Coleta de Lixo, condomínio e demais encargos anteriores à arrematação serão tratados e quitados na forma da Cláusula 12.

7 – DA POSSE, MOBILIAÇÃO E DESOCUPAÇÃO

O imóvel encontra-se **TOTALMENTE MOBILIADO E EQUIPADO**, sendo vendido na modalidade **“PORTEIRA FECHADA”**, juntamente com todos os móveis, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos e demais itens existentes no apartamento.

Fica expressamente consignado que o imóvel se encontra **DESOCUPADO**, possibilitando **POSSE IMEDIATA AO ARREMATANTE após o pagamento integral e assinatura do instrumento de compra e venda.**



R. Cel. Aparício Borges, 260, sala 1222
junto ao Shopping Bourbon Teresópolis,
Porto Alegre - RS, CEP: 90680-570



(51) 2042-0677



(51) 98254-3069



Plusleiloes.llel.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464

As visitas poderão ser agendadas diretamente pelo telefone **(48) 99101-6425**, junto à Assessoria do Sr. Leiloeiro.

8 – DA VAGA DE GARAGEM

Consta vinculada ao imóvel **01 (uma) vaga de garagem COBERTA nº 02**, de uso exclusivo, **COM CAPACIDADE PARA ATÉ 02 (DOIS) VEÍCULOS (VAGA DUPLA)**, localizada na entrada do condomínio (porta de vidro principal).

9 – DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA

O apartamento e a vaga de garagem encontram-se vinculados à **Matrícula Imobiliária nº 68.982**, devidamente registrada perante o Registro de Imóveis competente.

As áreas, medidas, características, confrontações e demais informações registraes deverão ser conferidas pelos interessados diretamente na respectiva matrícula imobiliária.

10 – DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE:

- a) pagamento do ITBI incidente sobre a aquisição;
- b) despesas necessárias à transferência da propriedade;
- c) despesas de escritura pública, quando aplicável;
- d) emolumentos e despesas de registro imobiliário;
- e) regularizações, reformas e benfeitorias que desejar realizar após a aquisição;
- f) despesas administrativas ou jurídicas decorrentes de providências de seu exclusivo interesse;
- g) tributos, taxas condominiais e demais encargos cujo fato gerador ou vencimento seja posterior à arrematação e/ou imissão na posse, conforme sua natureza;
- h) análise prévia da matrícula, documentação disponibilizada e estado físico do imóvel;
- i) conferência, mediante visitação, dos móveis, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos e demais itens que acompanham o imóvel na modalidade porteira fechada.



R. Cel. Aparício Borges, 260, sala 1222
junto ao Shopping Bourbon Teresópolis,
Porto Alegre - RS, CEP: 90680-570



(51) 2042-0677



(51) 98254-3069



Plusleiloes.lol.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464

Não serão transferidos ao ARREMATANTE os débitos anteriores relativos a IPTU, TCL, condomínio, alienação fiduciária ou demais obrigações cuja responsabilidade, nos termos deste Edital, seja do COMITENTE VENDEDOR.

11 – DA FORMA DA VENDA

A venda será realizada **AD CORPUS**, em caráter **IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL**, não sendo admitido arrependimento após a arrematação.

O imóvel será alienado no estado de conservação e condições em que se encontra, juntamente com todos os móveis, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos e demais bens que o guarnecem, caracterizando a modalidade **PORTEIRA FECHADA**.

As áreas, medidas, características, confrontações e demais informações relativas ao imóvel deverão ser conferidas pelo interessado diretamente na documentação e matrícula imobiliária correspondente.

As imagens e informações disponibilizadas no anúncio possuem caráter informativo e têm por finalidade auxiliar na identificação do imóvel e dos bens que o acompanham, não dispensando a visita e a análise da documentação pertinente.

Recomenda-se expressamente a realização de visita antes da apresentação de qualquer lance.

12 – DA QUITAÇÃO DOS DÉBITOS, ÔNUS E ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL

Fica expressamente estabelecido que **TODOS OS DÉBITOS, ÔNUS E ENCARGOS EXISTENTES E INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL ATÉ A DATA DA ARREMATAÇÃO** serão integralmente quitados com recursos provenientes do valor da própria arrematação, não sendo transferida ao ARREMATANTE qualquer obrigação de pagamento referente a tais débitos anteriores.

Compreendem-se, entre outros, **taxas e débitos condominiais, IPTU, TCL – Taxa de Coleta de Lixo, eventual saldo necessário à quitação e baixa de alienação fiduciária, bem como quaisquer outros tributos, taxas, encargos, gravames ou obrigações que recaiam sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR.**



R. Cel. Aparício Borges, 260, sala 1222
junto ao Shopping Bourbon Teresópolis,
Porto Alegre - RS, CEP: 90680-570



(51) 2042-0677



(51) 98254-3069



Plusleiloes.lol.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464

Por medida de **segurança jurídica da operação e proteção do ARREMATANTE**, caberá ao **LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL** administrar o valor recebido e providenciar diretamente a quitação dos referidos débitos e encargos, no prazo máximo de **30 (trinta) dias contados do efetivo recebimento integral do valor da arrematação**, ressalvados eventuais prazos de processamento, baixa ou emissão de documentos por instituições financeiras, órgãos públicos, condomínio, administradora ou serventias registrais que não estejam sob controle do Leiloeiro.

Em razão dessa sistemática, **O PAGAMENTO INTEGRAL DO VALOR DA ARREMATAÇÃO SERÁ REALIZADO DIRETAMENTE AO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**, na conta bancária por ele indicada, que ficará responsável pela destinação dos valores necessários à quitação dos débitos e encargos previstos nesta cláusula e pelo posterior repasse do saldo remanescente ao COMITENTE VENDEDOR.

O LEILOEIRO prestará contas diretamente ao ARREMATANTE acerca dos pagamentos realizados, disponibilizando os respectivos **comprovantes de pagamento, recibos, termos de quitação e, quando aplicável, certidões negativas ou documentos comprobatórios da regularização**, permitindo ao adquirente acompanhar a efetiva destinação dos valores. Ao final, o saldo remanescente será depositado em favor do Comitente Vendedor pelo Sr. Leiloeiro.

Havendo **alienação fiduciária ou outro gravame passível de cancelamento mediante pagamento**, o LEILOEIRO providenciará o pagamento necessário à sua quitação e adotará as providências cabíveis para obtenção do respectivo termo de quitação ou documento necessário à baixa do gravame perante o Registro de Imóveis competente.

O ARREMATANTE, portanto, **não assumirá saldo de financiamento, débito condominial, IPTU, TCL ou qualquer outro débito anterior à arrematação cuja responsabilidade seja do COMITENTE VENDEDOR**, devendo receber a documentação necessária à transferência do imóvel após a regularização prevista nesta cláusula.

A obrigação do LEILOEIRO quanto à prestação de contas permanecerá vigente até a apresentação dos comprovantes relativos à destinação dos valores administrados, conferindo-se **transparência, segurança e rastreabilidade financeira à operação**.

Parágrafo único. A comissão do Leiloeiro, fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, é devida separadamente pelo ARREMATANTE e **não se confunde nem integra o preço da arrematação**, observadas as demais disposições deste Edital.

13 – DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

O pagamento do preço da arrematação será realizado **À VISTA, INTEGRALMENTE, NO PRAZO MÁXIMO DE 24 (VINTE E QUATRO) HORAS APÓS A ARREMATAÇÃO, DIRETAMENTE AO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**, na conta bancária indicada neste Edital.

O pagamento efetuado na forma acima será considerado, para todos os fins deste Edital, **pagamento integral do preço da arrematação**, ficando o LEILOEIRO responsável pela administração e destinação dos recursos na forma estabelecida na Cláusula 12.

O valor da arrematação será utilizado, primeiramente, para a **quitação dos débitos, ônus e encargos incidentes sobre o imóvel**, inclusive aqueles necessários à baixa de eventual alienação fiduciária ou outro gravame, sendo o saldo remanescente posteriormente repassado ao COMITENTE VENDEDOR.

O pagamento integral do preço da arrematação representará **QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL**, não cabendo ao ARREMATANTE assumir qualquer saldo de financiamento ou obrigação anterior cuja responsabilidade, nos termos deste Edital, seja do COMITENTE VENDEDOR.

Sobre o valor arrematado incidirá **COMISSÃO DO LEILOEIRO DE 5% (CINCO POR CENTO)**, devida pelo ARREMATANTE e paga separadamente do preço.

A comissão do Leiloeiro **não integra o preço do imóvel**.

DADOS PARA PAGAMENTO

Banco Itaú:	341
Agência:	6243
Conta Corrente:	0050375-9
PIX:	036.412.302-84
Favorecido:	JANDERSON DIAS GARCIA – LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

O ARREMATANTE deverá identificar o pagamento e encaminhar o respectivo comprovante à equipe do Leiloeiro.



R. Cel. Aparício Borges, 260, sala 1222
junto ao Shopping Bourbon Teresópolis,
Porto Alegre - RS, CEP: 90680-570



(51) 2042-0677



(51) 98254-3069



Plusleiloes.lrl.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464

O instrumento de compra e venda, termo de quitação e demais documentos necessários à transferência serão disponibilizados observadas as condições deste Edital e a regularização dos débitos e gravames prevista na Cláusula 12.

Não será admitido pagamento do preço por meio de FGTS, consórcio, carta de crédito ou financiamento, sendo a aquisição exclusivamente à vista.

14 – DA IRREVOGABILIDADE DA ARREMATAÇÃO, DO NÃO PAGAMENTO E DAS PENALIDADES

A arrematação é **IRREVOGÁVEL E IRRETRATÁVEL**, obrigando o ARREMATANTE ao pagamento integral do preço, da comissão do Leiloeiro e dos demais encargos previstos neste Edital.

Uma vez declarado vencedor, o ARREMATANTE não poderá alegar arrependimento, desconhecimento das condições do imóvel, ausência de visitação ou qualquer circunstância que pudesse ter sido previamente verificada.

EM CASO DE ARREMATAÇÃO E POSTERIOR NÃO PAGAMENTO, DESISTÊNCIA OU INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE, SERÁ DEVIDA MULTA CORRESPONDENTE A 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DO LANCE, ALÉM DA COMISSÃO DO LEILOEIRO DE 5% (CINCO POR CENTO), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS MEDIDAS DE COBRANÇA E PENALIDADES PREVISTAS NESTE EDITAL E NA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL, INCLUSIVE NO DECRETO Nº 21.981/1932 E SUAS ALTERAÇÕES.

A COBRANÇA SERÁ REALIZADA EM NOME DO SR. LEILOEIRO JANDERSON DIAS GARCIA OU DA SUA CASA DE LEILOARIA – PLUS LEILÕES COM A EMISSÃO DE TÍTULOS (BOLETOS) E APÓS, SE NÃO PAGOS, PROTESTOS.

O lance ofertado e declarado vencedor **não constitui mera proposta sem efeito vinculante**, ficando o ARREMATANTE obrigado ao cumprimento das condições estabelecidas neste Edital.

O inadimplemento poderá ensejar, conforme juridicamente cabível, **cobrança dos valores devidos, protesto e bloqueio cadastral do ARREMATANTE perante a plataforma do Leiloeiro**, sem prejuízo das demais medidas previstas neste Edital e na legislação aplicável.

15 – DAS DESPESAS E EXIGÊNCIAS LEGAIS

Correrão por conta do ARREMATANTE as despesas decorrentes da aquisição e transferência da propriedade, inclusive **ITBI, escritura pública, quando**



R. Cel. Aparício Borges, 260, sala 1222
junto ao Shopping Bourbon Teresópolis,
Porto Alegre - RS, CEP: 90680-570



(51) 2042-0677



(51) 98254-3069



Plusleiloes.llel.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464

necessária, registro imobiliário, emolumentos e demais despesas inerentes à transferência.

Os débitos e encargos anteriores à arrematação atribuídos ao COMITENTE VENDEDOR serão quitados na forma prevista na Cláusula 12.

O ARREMATANTE deverá fornecer os documentos e informações eventualmente necessários ao cumprimento das exigências legais e regulatórias relacionadas à operação.

16 – DA VISITAÇÃO E DA CIÊNCIA DO ARREMATANTE

As visitas ao imóvel deverão ser **previamente agendadas com a equipe do Leiloeiro.**

Recomenda-se expressamente que o interessado realize a visitação antes da apresentação de lance, inclusive para conferir pessoalmente **o imóvel, seu estado de conservação e todos os móveis, eletrodomésticos, equipamentos eletrônicos e demais itens que permanecerão no apartamento na modalidade porteira fechada.** Exceto: Televisores que não fazem parte da presente compra e venda.

A ausência de visitação constitui opção exclusiva do interessado e não poderá posteriormente ser utilizada como fundamento para desistência da arrematação.

O interessado deverá consultar integralmente o **Edital, a matrícula imobiliária e os demais documentos disponibilizados no site** antes de participar.

Em caso de divergência entre as informações constantes de anúncios, materiais publicitários ou descritivos comerciais e aquelas constantes deste Edital ou da documentação oficial da venda, **PREVALECERÃO AS DISPOSIÇÕES DESTE EDITAL E DOS DOCUMENTOS OFICIAIS.**

17 – DISPOSIÇÕES GERAIS

A participação no leilão e a apresentação de qualquer lance implicam **ACEITAÇÃO INTEGRAL E IRRESTRITA DE TODAS AS DISPOSIÇÕES DESTE EDITAL.**

O COMITENTE VENDEDOR poderá, antes da efetiva arrematação e observada a legislação aplicável, retirar o bem do leilão, suspender, adiar ou cancelar o certame.

O maior lance igual ou superior ao valor mínimo estabelecido estará sujeito às condições previstas neste Edital.



R. Cel. Aparício Borges, 260, sala 1222
junto ao Shopping Bourbon Teresópolis,
Porto Alegre - RS, CEP: 90680-570



(51) 2042-0677



(51) 98254-3069



Plusleiloes.llel.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464

A eventual tolerância quanto ao cumprimento de determinada obrigação não implicará novação, renúncia ou alteração das condições previstas neste instrumento.

Todas as comunicações relacionadas ao leilão poderão ser realizadas através dos dados fornecidos pelo interessado no cadastro da plataforma.

18 – DO FORO

Fica eleito o **foro da Comarca do local do imóvel**, observadas as regras legais de competência aplicáveis, para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente leilão.

Viamão/RS, 23 de outubro de 2026.

JANDERSON DIAS GARCIA
Leiloeiro Público Oficial – JUCESSC nº 538

Rua Bento Gonçalves, 708, sala 711, Centro – Viamão/RS

Telefone: (51) 98254.3069

E-mail direto do leiloeiro: jamd997@gmail.com

AGENDAMENTO DE VISITAS

(48) 99101-6425

Assessor do Leiloeiro: **Dr. Thiago Barros**

Thiago.diasadm@gmail.com