EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ONLINE

ANTONIO MAGNO JACOB DA ROCHA, leiloeiro oficial inscrito na JUCEPAR n° 08/020-L, com escritório à Rua Augusto Zibarth, 994 - Curitiba/PR - CEP: 81560-360, devidamente autorizado pelo **Credor Fiduciário BANCO SENFF S/A**, inscrito no CNPJ/MF nº 11.970.623/0001-03, com sede na Avenida Senador Souza Naves, 1240, Cristo Rei, Curitiba/PR, nos termos do **Cédula de Crédito Bancário nº 511 – Garantia de Alienação Fiduciária, emitida em 09/09/2024**, lavrado em decorrência da Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 10.931/04, no qual figuram como **Devedor(es) Fiduciante(s): DARRIGO INCORPORADORA E SERVIÇOS LTDA EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 86.761.590/0001-90, com sede na rua Borges de Medeiros, nº 77, sala A, Centro, município de Caxias do Sul - RS; **Avalista(s): NELSON D'ARRIGO**, CPF/MF nº 277.208.880-49, RG Nº 3006651651-SSP/RS, empresário, casado com **CRISTINA MARIA LUCIANO D'ARRIGO**, CPF/MF nº 362.413.500-72, RG nº 7026499926 SSP-PC/RS, empresária, ambos brasileiros, casados pelo regime de separação obrigatória de bens, residentes e domiciliados na rua Alberto Torres, nº 479, bairro Madureira, Caxias do Sul – RS; **DANIEL GIOVANARDI D'ARRIGO**, CPF/MF nº 014.164.220-30, RG Nº 8101072166-SSP-DI/RS, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado na Alberto Torres, nº 479, bairro Madureira, Caxias do Sul – RS, levará a **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO** nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **14 de dezembro de 2026 às 11:30 horas (horário de Brasília),** através do portal **https://rochaleiloes.com.br/**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 2.761.175,58 (dois milhões e setecentos e sessenta e um mil e cento e setenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos)**, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário:

IMÓVEL: 1) Lote nº 04, localizado na Rua Felix Walendowsky, nº 82, bairro Balneário Perequê, município de Porto Belo – SC, com 264,00m² de área, contendo benfeitorias, possui inscrição imobiliária nº 01.02.126.0230.001.001. Divisas e confrontações constantes na **Matrícula nº 43.554 da CRI de Porto Belo/SC.**

LOCAL DE ARREMATAÇÃO: ONLINE – Somente através do site https://rochaleiloes.com.br/

ATENÇÃO: Para participar dos leilões, o interessado deverá cadastrar-se com antecedência no site acima mencionado, fazer o cadastro completo e solicitar a sua habilitação. Informações através do telefone: (41) 3077-8880.

OBSERVAÇÕES I:

1) Em caso de imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97;
2) O pagamento de débitos condominiais, tributos, multas administrativas ou qualquer outro débito municipal, estadual ou federal, se houver, vencidos e/ou vincendos, incidentes sobre o imóvel, é de responsabilidade do arrematante;
3) Consta na matrícula: **AV-7-43.554** – Existência de construção irregular, necessidade de regularização.
4) Os pagamentos da arrematação e da comissão do leiloeiro, deverão ser efetuados de conta bancária de titularidade do ARREMATANTE;
5) Os honorários do leiloeiro deverão ser depositados no ato da arrematação – sendo: 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance aceito, a ser pago pelo arrematante;
6) O arrematante pagará à vista no prazo máximo de 24hs, a contar do encerramento do leilão, o preço total da arrematação;
7) O auto de arrematação somente será assinado pelo leiloeiro e pelo vendedor após a confirmação dos pagamentos;
8) A arrematação é realizada na condição "ad corpus";
9) O arrematante ONLINE receberá por E-mail as instruções para os pagamentos;
10) Caso haja arrematante, a Carta de Arrematação será firmada em até 60 dias da data do leilão;
11) A outorga da escritura de compra e venda será lavrada em até 60 dias a contar da data do leilão, em Tabelionato de Notas indicado pelo Credor Fiduciário;
12) DO LANCE: Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta;
13) DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE: Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese;
14) DA DESISTÊNCIA OU INADIMPLEMENTO: Caso o primeiro colocado desista da arrematação ou não recolha o valor do lance e/ou a taxa de comissão do leiloeiro, será chamado o segundo colocado e, na hipótese do segundo colocado também desistir ou inadimplir, será chamado o terceiro colocado e,

assim, sucessivamente, sendo chamados tantos licitantes quantos forem necessários, até o recolhimento do preço, da taxa de comissão e expedição do auto de arrematação. Os licitantes chamados para o pagamento em caso de desistência ou inadimplência do licitante melhor colocado, deverão honrar o valor de seu maior lance ofertado durante o leilão, não podendo alegar que houve disputa e majoração do lance, uma vez que os lances foram ofertados por livre e espontânea vontade do licitante. Mesmo na hipótese de chamamento dos licitantes com colocação imediatamente inferior, os licitantes desistentes ou que deixarem de recolher o preço no prazo previsto, como penalidade, ficarão obrigados a pagarem a taxa de comissão do leiloeiro (calculada sobre o valor do lance não honrado) previstas neste edital, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor, hipótese que será observada mesmo que um dos licitantes chamados venha a honrar o preço e a taxa de comissão o leiloeiro. O inadimplente que não pagar a comissão devida ao Leiloeiro, terá seu cadastro bloqueado no portal e não poderá participar de novos leilões até que seja regularizada a pendência;

15) O lance considerado válido é o último dado pelo USUÁRIO, não havendo o que se falar em valor de lance primitivo e/ou inicial;

16) LANCE EM PRIMEIRA PRAÇA: O lance em primeira praça não impede a realização da segunda praça em caso de inadimplemento. Caso não haja o pagamento da comissão do leiloeiro e/ou do preço da arrematação em seus respectivos prazos, o lance é considerado automaticamente inadimplente e seu lançador terá o cadastro bloqueado, sem prejuízo de haver a convocação do segundo melhor lance, e, na ausência deste, a realização da segunda praça já designada na data e pelo valor constante no presente Edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão ou inadimplemento, conforme acima disposto, fica desde já designado o dia **15 de dezembro de 2026 às 11:30 horas (horário de Brasília)**, através do portal **https://rochaleiloes.com.br/**, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 1.853.525,82 (um milhão e oitocentos e cinquenta e três mil e quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos).**

Fica(m) desde já intimado(s) o(s) alienante(s) fiduciante(s): **DARRIGO INCORPORADORA E SERVIÇOS LTDA EPP**, **(**CNPJ sob o nº 86.761.590/0001-90); **NELSON D'ARRIGO**, (CPF/MF nº 277.208.880-49); **CRISTINA MARIA LUCIANO D'ARRIGO**, (CPF/MF nº 362.413.500-72); **DANIEL GIOVANARDI D'ARRIGO**, (CPF/MF nº 014.164.220-30), na pessoa de seus respectivos representantes legais e/ou cônjuges se casados forem, através deste edital, caso não o sejam encontrados para intimação pessoal ou outro meio idôneo.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

OBSERVAÇÕES II:

a) Valor mínimo do imóvel para o 1º Leilão: Corresponde ao valor de mercado do imóvel;

b) Valor mínimo do imóvel para o 2º Leilão: Corresponde ao valor da dívida atualizada, acrescido das despesas, na forma prevista no artigo 27 da Lei 9.514/97.