



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
LEI 14.711 DE 30 DE OUTUBRO DE 2023 (ART. 9º, § 3º)

LEILÃO ON LINE

1 - Da Realização do Leilão, Data, Horário, Local e descrição do Bem:

ODICLESIO J. STORCHIO, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESC 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 **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DE ESTADOS RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS - SICREDI UNIESTADOS**, instituição financeira cooperativa, inscrita no CNPJ n.º 87.780.268/0001-71, com sede à Avenida Sete de Setembro n.º 689, Bairro Centro, CEP n.º 99.700-238, na Cidade de Erechim, RS, em decorrência do inadimplemento do contrato de financiamento com garantia hipotecária firmada por: JAIR SULENTA e LUCINETE POZZO SULENTA (emitentes/garantidores), VALDECIR ANTONIO SULENTA, NATAN KRAKECKER, e DIMAS KRAKECKER (avalistas), promoverá os leilões públicos, nos termos do Art. 9º, parágrafo 3º, da Lei 14.711/2023, no dia, hora e local abaixo descrito:

1º LEILÃO: 12/08/2026 (Lanço não inferior à avaliação).

2º LEILÃO: 19/08/2026 (A quem mais ofertar desde que o lanço oferecido seja igual ou superior ao valor da dívida, acrescido dos encargos moratórios e despesas de cobrança e execução, ocorridas até o dia do 2º Leilão).

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

LOCAL: EXCLUSIVAMENTE Online via portal do leiloeiro
www.oesteleiloes.com.br

BEM: Imóvel registrado na matrícula nº 36.044 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia/SC. IDENTIFICAÇÃO DO
IMÓVEL: Parte do lote rural nº 348 (trezentos e quarenta e oito) do

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos – 49 3970-0060 / 9.9803-3626 TIM/ 9.8856-9360 CLARO

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br

Página



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

Bloco 04, parte do lote rural nº 505 (quinhentos e cinco) do Bloco 07 e parte norte do lote rural nº 636 (seiscentos e trinta e seis) do Bloco 08, ambos da Colônia Concórdia, Propriedade Rio do Engano, situados em Presidente Kennedy, no município de Concórdia/SC, com a área total desmembrada de 138.348,93m² (cento e trinta e oito mil e trezentos e quarenta e oito metros e noventa e três decímetros quadrados), sem benfeitorias, com as seguintes divisas e confrontações: Partindo do vértice 3 coordenadas UTM: E = 391637,435 e N = 6988401,644, ao vértice 2 coordenadas UTM: E = 391638,668 e N = 6988384,859, na extensão de 16,83 metros, confrontando com terras de IVANILSO ROEGELIN, sob matrícula nº 35.288; deste ao vértice 1 coordenadas UTM: E = 391645,157 e N = 6988296,599, na extensão de 72,13 metros, confrontando com terras de JEAN COLOSSI, NATALIA BERNARDI PEREZ DE SOUZA COLOSSI, GENUIR CASAGRANDE, VANUSA SIMONE COLOSSI CASAGRANDE e EDIANE COLOSSI, sob matrícula nº 28.829; deste ao vértice 32 coordenadas UTM: E = 391662,635 e N = 6988058,851, na extensão de 254,76 metros; deste ao vértice 31 coordenadas UTM: E = 391721,297 e N = 6988064,071, na extensão de 58,89 metros, confrontando com terras de NERI ROMANI, sob matrícula nº 638; deste ao vértice 30 coordenadas UTM: E = 391710,260 e N = 6988047,224, na extensão de 20,14 metros; deste ao vértice 29 coordenadas UTM: E = 391691,804 e N = 6988008,573, na extensão de 42,83 metros; deste ao vértice 28 coordenadas UTM: E = 391686,023 e N = 6987980,073, na extensão de 29,08 metros; deste ao vértice 27 coordenadas UTM: E = 391670,871 e N = 6987964,273, na extensão de 21,89 metros; deste ao

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos – 49 3970-0060 / 9.9803-3626 TIM/ 9.8856-9360 CLARO

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br

Página



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

vértice 26 coordenadas UTM: $E = 391662,757$ e $N = 6987965,271$, na extensão de 8,18 metros; deste ao vértice 25 coordenadas UTM: $E = 391649,768$ e $N = 6987972,304$, na extensão de 14,77 metros; deste ao vértice 24 coordenadas UTM: $E = 391646,616$ e $N = 6987974,804$, na extensão de 4,02 metros; deste ao vértice 23 coordenadas UTM: $E = 391639,920$ e $N = 6987981,224$, na extensão de 9,28 metros; deste ao vértice 22 coordenadas UTM: $E = 391634,880$ e $N = 6987982,591$, na extensão de 5,22 metros; deste ao vértice 21 coordenadas UTM: $E = 391627,126$ e $N = 6987982,053$, na extensão de 7,77 metros; deste ao vértice 20 coordenadas UTM: $E = 391618,927$ e $N = 6987979,849$, na extensão de 8,49 metros; deste ao vértice 19 coordenadas UTM: $E = 391611,995$ e $N = 6987976,661$, na extensão de 7,63 metros; deste ao vértice 18 coordenadas UTM: $E = 391603,001$ e $N = 6987973,312$, na extensão de 9,60 metros; deste ao vértice 17 coordenadas UTM: $E = 391594,981$ e $N = 6987970,278$, na extensão de 8,57 metros; deste ao vértice 16 coordenadas UTM: $E = 391586,002$ e $N = 6987966,882$, na extensão de 9,60 metros; deste ao vértice 15 coordenadas UTM: $E = 391531,011$ e $N = 6987956,914$, na extensão de 55,89 metros; deste ao vértice 14 coordenadas UTM: $E = 391509,402$ e $N = 6987953,958$, na extensão de 21,81 metros, confrontando pelo eixo de uma antiga estrada de terra, e do outro lado com terras de LUÍSA COLDEBELLA, sob matrícula nº 18.611; deste ao vértice 33 coordenadas UTM: $E = 391517,609$ e $N = 6987904,726$, na extensão de 49,91 metros, confrontando com terras de LUÍSA COLDEBELLA, sob matrícula nº 18.611; deste ao vértice 34, pelo eixo da estrada municipal,

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos – 49 3970-0060 / 9.9803-3626 TIM/ 9.8856-9360 CLARO

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br

Página



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUDESC AARC 319

coordenadas UTM: E = 391493,097 e N = 6987915,365, na extensão de 26,72 metros; deste ao vértice 35, pelo eixo da estrada municipal, coordenadas UTM: E = 391478,595 e N = 6987920,322, na extensão de 15,33 metros; deste ao vértice 36, pelo eixo da estrada municipal, coordenadas UTM: E = 391460,142 e N = 6987923,316, na extensão de 18,69 metros; deste ao vértice 37, pelo eixo da estrada municipal, coordenadas UTM: E = 391443,372 e N = 6987922,826, na extensão de 17,81 metros; deste ao vértice 38, pelo eixo da estrada municipal, coordenadas UTM: E = 391426,273 e N = 6987919,583, na extensão de 16,39 metros; deste ao vértice 39, pelo eixo da estrada municipal, coordenadas UTM: E = 391413,285 e N = 6987914,886, na extensão de 13,81 metros; deste ao vértice 40, pelo eixo da estrada municipal, coordenadas UTM: E = 391374,693 e N = 6987895,729 na extensão de 43,09 metros, deste ao vértice 6, pelo eixo da estrada municipal, coordenadas UTM: E = 391365,135 e N = 6987888,420, na extensão de 12,03 metros, confrontando com a área remanescente de propriedade de JUVENTINO POZZO e INÊS POZZO, sob matrícula nº 3.008, deste ao vértice 5 coordenadas UTM: E = 391354,781 e N = 6988124,315, na extensão de 236,12 metros, confrontando com terras de AURÉLIO RECH e ORILIA FERRARI RECH, sob matrícula nº 22.454, deste ao vértice 4 coordenadas UTM: E = 391339,380 e N = 6988374,187, na extensão de 250,35 metros, deste ao vértice 3 coordenadas UTM: E = 391637,435 e N = 6988401,644, na extensão de 299,32 metros, confrontando com terras de RICARDO COLDEBELLA e ELENICE FATIMA NOSSAL COLDEBELLA, sob matrícula nº 6.266, início desta descrição. CNM n.º

Rua Doutor Maruri 1360, Sala 307, Edifício Carmelo, Centro- Concórdia SC, CEP 89700-156

Contatos – 49 3970-0060 / 9.9803-3626 TIM/ 9.8856-9360 CLARO

Web site - www.oesteleiloes.com.br e-mail - leiloeiro@oesteleiloes.com.br

Página



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

104182.2.0036044-51. Situação: Ocupado. **Obs.1:** no Av. 1/36.044 consta gravada Reserva Legal sobre área de 24.329,05m², a qual tem sua utilização limitada nos termos da Legislação Florestal. **Obs.2:** sobre o imóvel constam 05 (cinco) benfeitorias edificadas, e pendentes de averbação junto à matrícula imobiliária, tratando-se de: 1) Casa residencial 01, com área de 130,00m², em madeira nobre e alvenaria, em bom estado de conservação, e padrão construtivo médio; 2) Casa residencial 02 em alvenaria, com área de 86,00m², em bom estado de conservação, e padrão construtivo médio; 3) Galpão 01, com estrutura em alvenaria, com área de 100,00m², em bom estado de conservação, e padrão construtivo baixo; 4) Galpão 02, com estrutura de concreto pré-fabricado em pórticos, com área de 300,00m², em estado de conservação seminovo, e padrão construtivo baixo; 5) Galpão 03, com estrutura de concreto pré-fabricado em pórticos, com área de 300,00m², em estado de conservação seminovo, e padrão construtivo baixo. **Obs.3:** nas Av. 9, 10 e 11/36.044 constam averbações de Existência de Penhor, as quais referem-se à existência de bens empenhados e localizados sobre o imóvel. Referidas regularizações de benfeitorias e baixas das Existências de Penhor ficarão a cargo do arrematante. Imóvel avaliado em R\$ 2.900.000,00 (Dois milhões e novecentos mil reais).

No **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO**, o lance mínimo será de **R\$ 2.900.000,00 (Dois milhões e novecentos mil reais)** equivalente à 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\$ 1.547.835,87 (Um milhão, quinhentos e quarenta e sete mil, oitocentos e trinta e cinco reais e oitenta e sete centavos)**, valor a ser atualizado quando da realização dos leilões.

Parágrafo Único: Com base na Lei 14.711/2023, Art. 9, § 7º "é assegurado ao devedor ou, se for o caso, ao prestador da garantia hipotecária o direito de remir a execução, mediante o pagamento da totalidade da dívida, cujo valor será acrescido das despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilões".

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.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

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.

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.

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.

6 - DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM

Serão de responsabilidade do **Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário** todos os débitos fiscais e tributários com fato gerador **anterior** à data do leilão.

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



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

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

Este edital tem efeito de **intimação pública** aos devedores, garantidores, ocupantes e demais interessados, conforme arts. 889, I e V do CPC.

A credora entregará o imóvel **livre de hipotecas, gravames e penhoras originadas pela Comitente**, bem como de **débitos anteriores de IPTU**, ressalvadas eventuais decisões judiciais desconhecidas até a data do leilão.

11 - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

A formalização da transferência (Escritura Pública ou Carta de Arrematação) ocorrerá em até **30 dias corridos**, prorrogáveis por igual período.

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**;
 - 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.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

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 como **mandatário do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário**, não se responsabilizando por origem, procedência, vícios ou ônus não informados.

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.

Débitos de IPTU, condomínio e encargos gerados **até a data da venda** serão suportados pela Comitente; posteriores, pelo arrematante.

A participação no leilão **implica aceitação plena e irretratável de todas as condições deste edital**.



Oeste Leilões



Odiclesio Jaison Storchio

Leiloeiro Público Oficial - JUCESC AARC 319

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.

Concórdia, SC, 06 de julho de 2026.

Odiclesio J. Storchio

Leiloeiro Oficial
Jicesc AARC 319/2015