

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**1º LEILÃO: 19 de OUTUBRO de 2026 às 14h00 min.****2º LEILÃO: 03 de NOVEMBRO de 2026 às 14h00 min.**

Euclides Maraschi Júnior, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCISRS sob o nº 483, com escritório na Rua Marcelo Gama, 1.440 – apto 403 – Auxiliadora, Porto Alegre/RS, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem, que levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo online, através do site: www.hastapublica.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 26, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **SPONCHIADO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 87.636.635/0001-68, com sede na cidade de Erechim/RS, à Rua Joaquim Brasil Cabral, nº 299, Centro, CEP 99.700-420, referente ao Contrato nº 203911-0, firmado em 08/08/2023, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Pacto Adjeto de Constituição e Alienação de Propriedade Fiduciária em Garantia e Outras Avenças – Protocolo nº 73.808, Livro nº 683, fls. 155/163v, lavrada em 21/07/2023, pelo Tabelionato de Notas e de Protesto da comarca de São José/SC, na qual figuram como **Devedor Fiduciante**: EDUARDO DE ANDRADE GUEDES FARACO, inscrito no CPF sob nº 018.***.***-83, residente em São José/SC e como **Fiadora**: JULIANA DIAS, inscrita no CPF sob nº 047.***.***-74, residente em Palhoça/SC, no **dia 19 de outubro de 2026 às 14h00min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 400.172,68** (quatrocentos mil, cento e setenta e dois reais e sessenta e oito centavos), **o imóvel atualmente matriculado sob o nº 11.389 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José – SC (REGISTRO ANTERIOR – MATRÍCULA nº 74.321 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São José/SC, encerrada em virtude de abertura da matrícula nº 11.389 em razão da transferência da competência territorial para o 2º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC, conforme ofício nº 3664/2025, datado de 02/10/2025, sob protocolo nº 8.428.)**, a seguir descrito, com a propriedade consolidada em nome do Credor Fiduciário, conforme **Av.4** da referida matrícula, assim descrito: **Imóvel: Terreno urbano com área de 360,00m², denominado LOTE 107, situado no bairro Bela Vista, neste município e comarca de São José/SC, CEP nº 88.110-401, com as seguintes medidas e confrontações: frente, medindo 12,00 metros, confronta com a Rua Antônio Basil Schroeder; fundos, medindo 12,00 metros, confronta com Elza Schermann dos Santos; laterais, de um lado, na medida de 30,00 metros, confronta com o lote nº 106; e, do outro lado, na medida de 30,00 metros, confronta com o lote nº 108, fechando o perímetro. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 02.02.015.0142.**

Localização: Rua Antônio Basil Schroeder, lote 107, bairro Bela Vista, São José/SC.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 03 de novembro de 2026 às 14h00min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais, consumo de água, energia, gás etc., em quantia não inferior a **R\$ 426.218,93 (quatrocentos e vinte e seis mil, duzentos e dezoito reais e noventa e três centavos)**, salvo na hipótese de expressa aceitação pelo Credor, de valor inferior.

A venda é feita “ad corpus” (ou por corpo) se materializando pelas áreas efetivamente encontradas para os bens do referido lote, sendo que as áreas mencionadas no edital e/ou em outros veículos de comunicação são meramente enunciativas, bem como as fotos divulgadas são apenas ilustrativas, de forma que havendo divergências nas metragens, nas áreas ou nas aparências, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir nenhum complemento de metragens, áreas, benfeitorias e nem o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel; ou seja, o lote será vendido no estado em que o bem se encontrar, física e documental, não se podendo alegar desconhecimento de suas condições e nem de eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação, localizações, pois cabe aos interessados a rigorosa análise e verificação do bem do lote e dos respectivos documentos, assim como de todas as acessões e ônus a ele incorporados.

O **COMPRADOR** também será responsável: (I) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, CETESB, IBAMA, INCRA; (II) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; (III) pelo cancelamento dos eventuais ônus dos imóveis (abrangendo hipotecas, penhoras, averbações premonitórias, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário, sendo incumbência do interessado certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (IV) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados, a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato

ou invadidos; (V) obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

A VENDEDORA não responde pela sucessão das atividades desenvolvidas nos imóveis e nem por eventual contaminação do solo ou subsolo e nem por passivos de caráter civil, fiscal, trabalhista ou ambiental, que, se existirem, ficarão a cargo e encargo do COMPRADOR, que deverá manter a VENDEDORA indene, caso responsabilizada, na esfera administrativa ou judicial, em razão de passivos fiscais, cíveis, trabalhistas ou ambientais dos imóveis.

O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e, (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias e deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da VENDEDORA ou de seus antecessores.

Ficam a cargo e encargo do adquirente eventuais regularizações (inclusive de área construída), retificações de área, referenciamentos e etc., junto aos órgãos competentes (se houver), suportando os ônus e despesas, de ordem administrativa, fiscal, trabalhista/previdenciária, devidas para tais regularizações, assim como obter judicialmente as providências para sua desocupação dos imóveis (a se processar nos termos do art. 30 da lei 9.514/97), visto que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR no ato da arrematação, estando ciente de correrão por conta exclusiva do arrematante todos os custos e despesas necessárias à formalização da arrematação e registro da aquisição do imóvel, tais como taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, averbações, registros e etc., e ainda que eventuais ônus, custos e despesas judiciais e extrajudiciais realizadas em decorrência da aquisição, entre outros que lhe sobrevenham, em decorrência e como risco natural da modalidade de aquisição, serão de responsabilidade exclusiva do adquirente, que isenta a VENDEDORA e o Leiloeiro de qualquer responsabilidade.

Caberá exclusivamente ao COMPRADOR, a suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias para tanto, incluindo a retificação das matrículas, se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (e) realizar o georreferenciamento do imóvel; (f) se inscrever no Programa de Regularização Ambiental, no prazo máximo de 1 ano, ou outro que venha a ser estabelecido em lei, contado de sua criação e, ainda, cumprir as ações e prazos que venham a ser estipulados pelo órgão ambiental competente para cumprimento de termo de compromisso que venha a ser celebrado com esse órgão; e, (g) averbar a reserva legal na matrícula do imóvel, elaborando, também Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA, sendo que a VENDEDORA não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos a qualquer tempo, antes ou depois da arrematação.

O COMPRADOR tem ciência de que o instrumento transmissivo ou o registro podem depender de Memorial descritivo da área do imóvel, Certificação expedida pelo INCRA, CCIR, ADA expedido pelo IBAMA, comprovação da averbação da reserva legal e as declarações de reconhecimento de limite, sendo que à VENDEDORA caberá somente a assinatura dos documentos necessários às regularizações estipuladas no item anterior ou nos contratos, se necessários, e desde que estejam em conformidade com as disposições legais.

Os interessados em participar do leilão, **deverão se cadastrar** no site www.hastapublica.com.br, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro **24 horas do início do leilão** e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "SOLICITAR HABILITAÇÃO", com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão. O envio de lances se dará através do site www.hastapublica.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, na disputa pelo lote do leilão. O leiloeiro fará jus a uma comissão de **5%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O arrematante terá o prazo de **24 horas** para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme este edital. Caso haja licitante quer em primeiro ou segundo leilão, será emitido o respectivo Auto de Arrematação, assinado pelo Leiloeiro, pelo Credor e pelo Arrematante. No caso do não cumprimento da obrigação assumida no prazo estabelecido, estará o arrematante,

sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos. No 1º Leilão, o arrematante declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU e outros) e débito de condomínio, se houver. No 2º Leilão, tais débitos gerados até a data da venda, são de responsabilidade do Credor Fiduciário, SPONCHIADO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA. Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc. e ainda, despesas com regularização e encargos da área construída, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. As informações estão disponíveis no site do Leiloeiro: **www.hastapublica.com.br** ou pelo telefone (16) 3461-5950 ou (16) 99777-2025.

EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:14447083841

Assinado de forma digital
por EUCLIDES MARASCHI
JUNIOR:14447083841
Dados: 2026.09.04 13:19:51
-03'00'

EUCLIDES MARASCHI JÚNIOR
Leiloeiro Oficial - JUCISRS nº 483