

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 10 de novembro de 2026, às 11h00min (horário de Brasília)

2º LEILÃO: 11 de novembro de 2026, às 11h00min (horário de Brasília)

EDUARDO JESUS BORDIGNON, Leiloeiro Oficial, JUCEPAR nº 25/412-L, com escritório na Rua Colombo, 243, Centro, Céu Azul – PR, CEP: 85.840-037, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (**ON-LINE**), através da plataforma **www.leilopar.com.br** (local do evento), nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO SOMA PR/SC/SP - SICREDI SOMA**, anteriormente denominada **COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO PARQUE DAS ARAUCÁRIAS – SICREDI PARQUE DAS ARAUCÁRIAS – PR/SC/SP**, instituição financeira brasileira, sociedade cooperativa, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 82.065.285/0001-03, com sede administrativa na Rua Parigot de Souza, 381, Bairro Bortot, Pato Branco - PR, nos termos da **cédula de crédito bancário n.º C41431030-2** garantida por alienação fiduciária de imóvel, firmada em 04/09/2024, registrado no R-7 da matrícula 33.249 do Ofício de registro de imóveis de Xanxerê-SC, o qual possui como **EMITENTE: CONSTRUTORA MIO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 952.650.963/0001-34, com endereço na Estrada São Sebastião, s/n, zona rural, Abelardo Luz-SC., **Garantidores/fiduciantes: ALEXANDRE PEREIRA DA FONSECA**, brasileiro, administrador, solteiro, unido estavelmente, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.477.909-14 e portador da CI/RG nº 4036804/SSP-SC, residente e domiciliado na Linha São Sebastião, zona rural, s/n, Abelardo Luz-SC e **ANGELA FRANCIELI RAMAL**, brasileira, solteira, cabeleireira, unida es estavelmente, inscrita no CPF/MF sob o nº 078.169.559-79, portadora da CI/RG nº 5873169 SSP/SC, residente e domiciliada na Rua Olímpio Júlio Tortato, 783, Bairro dos Esportes, Xanxerê-SC.

OBJETO DO LEILÃO: O Lote 20 da “Quadra B”, com área de 457,89 m², do Loteamento Bem Morar, com edificação residencial não averbada, localizado no lado de numeração ímpar da Rua Engenheiro Elton Martins, distante 41,02 m da esquina com a Rua “A”, nesta cidade de Xanxerê - SC, confrontando: ao NORTE na extensão total de 34,56 m, sendo com o lote urbano nº 17 na extensão de 8,16 m e com o lote urbano nº 18 na extensão de 26,40 m com ângulo interno de 90°00'00", ao SUL com o lote urbano nº 22 na extensão de 34,56 m com ângulo interno de 90°00'00", a LESTE com a Rua Engenheiro Elton Martins na extensão de 13,25 m com ângulo interno de 90°00'00" e a OESTE com o lote urbano nº 19 na extensão de 13,25 m com ângulo interno de 90°00'00". (conforme matrícula).

DATAS DOS LEILÕES: PRIMEIRO LEILÃO, no dia **10 de novembro de 2026, às 11h00min**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$508.339,00 (quinhentos e oito mil trezentos e trinta e nove reais)**, o qual encontra-se atualizado com nova avaliação. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado para realização do **SEGUNDO LEILÃO** o dia **11 de novembro de 2026, às 11h00min**, no mesmo local, (www.leilopar.com.br), com lance mínimo igual ou superior a **R\$254.169,50 (duzentos e cinquenta e quatro mil cento e sessenta e nove reais)**, estando aí inclusa atualização, custas e tributos já quitados, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

A Venda será realizada em caráter “ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra, estando o Imóvel Ocupado, sem garantia, regularização da edificação não averbada na matrícula a cargo do arrematante.

Será devido o pagamento da comissão ao leiloeiro no importe de 5% sobre o valor da arrematação, seja no primeiro ou segundo leilão, ou no exercício do direito de preferência.

Os interessados em participar do **leilão** deverão se cadastrar no site **www.leilopar.com.br**, encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "**HABILITE-SE**", com antecedência. Demais condições de participação online devem ser verificadas no site indicado.

O envio de lances on-line, todo o processamento do leilão e informações se dará através do site www.leilopar.com.br, acessando o **lote específico desse leilão**.

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 02 (dois) dias a contar do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser pago diretamente ao Leiloeiro da maneira que este indicar, no mesmo prazo.

Nos termos do disposto no parágrafo 2º-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado **exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel** até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelos fiduciantes.

Se exercido o direito de preferência pelos fiduciantes na aquisição, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s) não realizar a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, o auto/carta de Arrematação será emitida em até 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante. Para os imóveis localizados no Estado de São Paulo, a Escritura Definitiva no imóvel será outorgada ao Arrematante no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do pagamento do lance vencedor. Para os demais Estados, a outorga da Escritura será realizada em igual prazo, caso seja confirmado pelo Registro de Imóveis competente a impossibilidade de registro da respectivo auto/carta de Arrematação.

Em caso de desistência ou não pagamento pelo Arrematante na oferta do lance vencedor, sem que o comitente e/ou o Leiloeiro tenha dado causa, a venda/arrematação será desfeita e o Arrematante deverá pagar ao Vendedor multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados,

estando liberado o bem ao comitente para novo leilão.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais ou 50% do valor do imóvel.

Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, impostos, contribuições, registros etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação ou débitos tributários, multas ambientais, ou qualquer onus que recaia sobre o imóvel, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: IPTU, ITR, IBS, CBS, despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante do imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Para os casos em que verificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a datada infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU/ITR, e demais cadastros e certificados do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da formalização da escritura. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.

As fotos divulgadas no site do(a) leiloeiro(a) são meramente ilustrativas, recomenda-se que o arrematante vá até o imóvel constatar a localização e sua real situação. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Dúvidas ou outras informações no site do leiloeiro: www.leilopar.com.br ou pelos telefones (45) 99112-6065 (45) 99917-4267 e/ou pelo e-mail contato@leilopar.com.br.

ANEXO 01

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes. No caso de vendedor em Recuperação Judicial, tal informação constará no presente Edital. Neste caso, o evento obedecerá as condições previstas no Plano de Recuperação Judicial deferido pelo MM. Juiz.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos, os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento. Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

Não será permitida a utilização do FGTS, nem de Cartas de Crédito para pagar os imóveis arrematados.

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

DATA E HORÁRIO - O evento será realizado na data e horário estipulados no presente edital, considerando-se sempre o horário

de Brasília/DF. O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote na plataforma de leilões www.leilopar.com.br.

DÉBITOS – O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se for o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à datada arrematação ficam sob a responsabilidade do Comitente, até a escrituração. Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

LANCES - Os lances poderão ser ofertados através do cadastro e habilitação no site www.leilopar.com.br a qualquer momento desde a abertura do leilão para lances até o encerramento do evento.

O Leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora; (iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome. Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no site www.leilopar.com.br. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos. A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.

LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático. Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados. Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. Ficando o usuário comprador responsável pelo pagamento e procedimentos seguintes, independentemente de comunicação da por e-mail, telefonema/whats app ou por notificação.

COMISSÃO - Os usuários compradores/arrematantes pagarão comissão ao leiloeiro no importe de 5% sobre o valor de arrematação dos lotes, não estando inclusa esta no valor do lote ou dos lances. Após o pagamento dos valores devidos, deverá o comprador encaminhar os respectivos comprovantes para o email contato@leilopar.com.br.

MODIFICAÇÃO – O Leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados, bem como incluir ou alterar informações dos lotes e leilões.

LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados. O leiloeiro não garante o acesso contínuo e ininterrupto de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle, não se responsabilizando por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros, sendo o mesmo lícito e disponível. O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas, responsabilizando-se o leiloeiro pela inclusão de informação divergentes do que fora repassado pelo comitente. O usuário autoriza a compartilhar os dados do seu cadastro para fins de publicidade interna e com os comitentes/vendedores. O Leiloeiro, não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor. O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro, por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visita dos imóveis, incluindo honorários advocatícios. O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor e o Leiloeiro, de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio dos leilões (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do site www.leilopar.com.br.

O usuário que descumprir as presentes Condições de Venda e Pagamento será bloqueado para participados eventos futuros.

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao cadastrar-se, habilitar-se em lotes e participar de leilões o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.

ANEXO 02

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – CONFORME MATRÍCULA



Registro
de Imóveis do Brasil
XANXERÊ - SC

CERTIDÃO DE INTEIRO
Maria Regina Scirea - Oficial
Matrícula 33.249

Valide aqui este documento

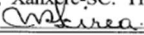
CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

CNM: 107581.2.0033249-92

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE XANXERÊ
Estado de Santa Catarina

LIVRO NÚMERO DOIS	REGISTRO GERAL	FLS.: 001
--------------------------	-----------------------	------------------

Matrícula Nº: TRINTA/TRÊS/MIL/DUZENTOS/QUARENTA/NOVE-(33.249)-XA. 19/03/2019

IMÓVEL: O Lote 20 da "Quadra B", com área de 457,89 m², do Loteamento Bem Morar, localizado no lado de numeração ímpar da Rua Engenheiro Elton Martins, distante 41,02 m da esquina com a Rua "A", nesta cidade de Xanxerê - SC, confrontando: ao NORTE na extensão total de 34,56 m, sendo com o lote urbano nº 17 na extensão de 8,16 m e com o lote urbano nº 18 na extensão de 26,40 m com ângulo interno de 90°00'00", ao SUL com o lote urbano nº 22 na extensão de 34,56 m com ângulo interno de 90°00'00", a LESTE com a Rua Engenheiro Elton Martins na extensão de 13,25 m com ângulo interno de 90°00'00" e a OESTE com o lote urbano nº 19 na extensão de 13,25 m com ângulo interno de 90°00'00". PROPRIETÁRIA: **DAMA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 13.835.969/0001-24, com sede na Rodovia BR-282, s/nº, Km 499,30, Xanxerê-SC. TÍTULO AQUISITIVO: **R.4/25.510, Lº 2, deste Ofício**, A Oficial  Maria Regina Scirea.-

org.br/docs/G2VM3-69CMA-W83D4-P6U89

gerado oficialmente pelo
veis via www.ridigital.org.br