EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

003/2026

O leiloeiro ANDERSON LUCHTENBERG, leiloeiro público oficial inscrito sob Matr. AARC 313 - JUCESC (SC) / Matr. 495 - JUCISRS (RS) / Matr. 25/427-L (PR), inscrito no CPF sob o nº 022.246.659-62, residente e domiciliado na Rua Prefeito Luiz Adelar Soldatelli, n.º 4208, bairro Valada São Paulo, Rio do Sul, CEP: 89162-240, através do presente Edital, que devidamente autorizado pela Credora Fiduciária: **COOPERATIVA DE CREDITO DOS PROFISSIONAIS DOS CREAS E DEMAIS AREAS TECNOLOGICAS – CREDCREA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **05.979.692/0001-85**, com sede na rua Cap. Euclides de Castro, 360, Coqueiros. Florianópolis, 88.080-010, torna público que promoverá no dia 26/11/2026, às 10:00h, no site WWW.GOLDENBRAZILLEILOES.COM.BR, a venda em leilão público **extrajudicial** do(s) imóvel(is):

LOTE 01 **(IMÓVEL DESOCUPADO).**

MATRÍCULA n° 75.967 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão UM IMÓVEL URBANO constituído pelo LOTE nº 13, da Quadra L, situado no Loteamento Parque das Orquídeas, localizado na Rua João Batista Larroyd, s/nº, Bairro Humaitá de Cima, Tubarão/SC, com área total de 372,00m², com as seguintes medidas e confrontações: Frente: ao Sul, com a Rua João Batista Larroyd, medindo 12,40 metros; Fundos: ao Norte, estremando com o Lote nº 04 da Quadra L, medindo 12,40 metros; Laterais: a Leste, com o Lote nº 12 da Quadra L, medindo 30,00 metros, e a Oeste, com o Lote nº14 da Quadra L, medindo 30,00 metros. CADASTRO MUNICIPAL: 01.04.198.0201.000.

VALOR INICIAL DE VENDA: **R$ 590.000,00** (CONDICIONADO A APROVAÇÃO DAS PROPOSTAS)

_____

LOTE 02 **(IMÓVEL DESOCUPADO).**

Terreno urbano, registrado no RGI da Comarca de São Joaquim/SC, sob o número 14.357, constituído pelo lote n° 14 da quadra n° 10 do Condomínio Altos da Serra, localiza-se na cidade de Bom Jardim da Serra/SC, com as seguintes medidas e confrontações: Área real privativa de 2.223,86 m²; Área de uso comum de 2.138,47 m², área total de 4.362,33 m², cabendo-lhe uma fração ideal de terreno de 0,48%, com as seguintes medidas e confrontações: Norte: por 34,72m, com a Alameda 09; Leste: por 54,88m, com o lote 13 da quadra 10; Sul: por 45,16m, com Área Comum; Oeste: por 57,20m, com o lote 15 da quadra 10.

VALOR INICIAL DE VENDA: **R$ 350.000,00**

_____

Observações:

I. Os imóveis estão sendo comercializados no estado em que se encontra atualmente, assim, havendo a necessidade, o(s) comprador(es)/Arrematante(s) é(são) responsável(is) por: **a)** Regularizações, junto aos órgãos responsáveis (Prefeitura, Registro de Imóveis, etc);

II. **Quando for informado que o Imóvel está DESOCUPADO,** em caso de interesse em fazer visitação, favor entrar em contato com a equipe do Leiloeiro.

III. Quando for informado que o Imóvel está OCUPADO **é de responsabilidade do arrematante a desocupação do bem**, não tendo o Vendedor, nem o Leiloeiro, obrigação de garantir a entrega do bem.

IV. Os débitos sobre os imóveis até a data da arrematação são de responsabilidade da **CREDCREA.**

Venda CONDICIONADA a aprovação pelo(s) vendedor(es), que farão as devidas análises e aprovação, em até 2(dois) dia, após receberem os documentos necessários, que devem ser enviados pelo(s) comprador(es)/arrematante(s).

Os bens serão vendidos no estado em que se encontram sendo dever do(a) ARREMATANTE vistoriar os mesmos com antecedência, visto que as fotos exibidas através no site SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS. O Leiloeiro Oficial e o Comitente não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação) que ocorreram, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação dos bens e as suas especificações.

CONDIÇÕES DO LEILÃO

1. DO LEILÃO

- **Modalidade**: Leilão extrajudicial eletrônico (on-line)
- **Leiloeiro Oficial**: ANDERSON LUCHTENBERG, leiloeiro Público Oficial, com matrícula junto a JUCESC sob n.º AARC 313, JUCISRS sob n.º 495/2024, e a JUCEPAR sob n.º 25/427-L.
- **Site do leilão**: WWW.GOLDENBRAZILLEILOES.COM.BR
- **Leilão**: 26/11/2026, às 10:00 HORAS.
- **Comissão do Leiloeiro**: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, por conta do arrematante.

2. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar pessoas físicas maiores de 18 anos e capazes ou pessoas jurídicas que estejam devidamente cadastradas no site do leiloeiro e com documentação completa enviada e validada, conforme requisitos do edital. É vedada a participação de:

- Dirigentes da credora fiduciária e seus familiares até o 3º grau;
- Funcionários diretamente envolvidos com a execução do contrato;
- Pessoas impedidas por lei.

Para participar do Leilão o usuário deverá se cadastrar no site www.goldenbrazilleiloes.com.br, clicando no botão localizado na parte superior do site do leiloeiro, momento que deverá anexar as informações e documentações iniciais solicitadas pelo site, ficando o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito e liberado o cadastro, o usuário terá condições de se habilitar para qualquer dos leilões do site.

A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da legislação pertinente. Ficam automaticamente autorizadas as consultas aos órgãos de crédito, SERASA, SPC, entre outros. Reservamo-nos o direto de não concluir a venda, não liberar acesso aos sistemas de Leilão on-line, login e outros dados àqueles que possuírem quaisquer restrições cadastrais, que tenham sido inadimplentes com Órgãos Públicos ou em outros Leilões. O sistema é automatizado, restringindo cadastros de quem restou inadimplente em outros pregões do leiloeiro.

A participação no presente Leilão Público implica na concordância e aceitação integral, tácita e irretratável de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

3. DOS LANCES

LEILÃO ONLINE: Os interessados deverão proferir os seus lances através da internet no site www.goldenbrazilleiloes.com.br. O licitante deverá permanecer diante do aparelho (microcomputador, tablet, celular ou outros) e deverá prestar atenção total ao evento, do início até o seu encerramento total. Quaisquer comunicações sobre os lotes durante o pregão serão disponibilizadas no próprio lote no site.

O lance visando a arrematação do objeto deste Leilão será oferecido pelo interessado durante a sessão especialmente para este fim, na data e hora estabelecida no preâmbulo deste edital, obedecendo-se aos prazos e requisitos dos itens anteriores.

O lance visando a arrematação deverá oferecer o valor igual ou superior ao determinado como valor inicial, em moeda corrente nacional (reais), superando o anterior, no caso de já existir oferta.

A plataforma de leilões eletrônicos (on-line) não cancela, nem anula lances efetuados através da internet. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação pública, nos termos da legislação federal. Todas as ofertas e lances efetuados por Habilitados são da sua inteira responsabilidade. Todos os lances ficarão registados no sistema com a data e horário em que forem lançados.

Será dado prazo entre os lances e entre os lotes de modo que possibilite aos interessados e habilitados no LEILÃO ON-LINE efetuarem os seus lances, sendo que a manutenção e o intervalo dos lances ficarão a critério do leiloeiro, não podendo ser menor do que 15 segundos. Poderão ocorrer intervalos de tempo conforme o cronômetro, que pode ser pausado ou voltar ao tempo inicial a qualquer instante. Sendo de responsabilidade do interessado atentar-se aos termos determinados pelo leiloeiro.

Caso haja algum problema com internet ou com o servidor do site durante o pregão, pode o leiloeiro tornar a abrir o pregão para continuação dos lances, antes disso, será feito a comunicação no próprio site dizendo o horário em que os lances serão reabertos, o tempo mínimo desse intervalo será de 15 minutos, para que todos os interessados possam participar do pregão.

Os lances no Lote 01 serão condicionados a aprovação do Comitente que analisará a viabilidade da venda pelo valor mínimo disponibilizado.

O lance vencedor deverá aguardar as instruções que receberá através do e-mail constante no seu cadastro.

4. DO PAGAMENTO

Quando a oferta for de pagamento à vista o pagamento deverá ocorrer em até 48 horas após o leilão;

O interessado poderá optar pelo pagamento à vista ou por meio de financiamento utilizando as linhas de crédito disponibilizadas pela CREDORA/COMITENTE.

Os interessados que desejarem contar com financiamento habitacional deverão dirigir-se a qualquer agência da CREDCREA a fim de conhecer as linhas de crédito disponíveis e suas condições específicas de enquadramento, tanto do(s) proponente(s) e/ou grupo familiar quanto do imóvel pretendido, submeter-se à análise de risco, obter a aprovação do crédito e verificar os impedimentos para contratação simultânea de financiamentos **ANTES** da participação na disputa, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não contratação dentro do prazo previsto neste edital e suas consequências;

Quando a oferta for de pagamento através de financiamento este exigirá o pagamento da **entrada mínima de 20% do valor da arrematação**, em até 48 horas após o leilão, o valor deverá ser pago pelo arrematante na conta da CREDCREA;

O Comitente CREDCREA disponibiliza várias modalidades de financiamento e cada caso deve ser analisado de forma individualizada, considerando a capacidade financeira de cada interessado;

Os pagamentos devem ser feitos na conta bancária a ser informada pela equipe do leiloeiro ao arrematante no e-mail usado no cadastro no site www.goldenbrazilleiloes.com.br;

Os valores aplicados aos devedores fiduciantes que exercerem o direito de preferência serão os constantes no Art. 27, §§ 2-B e 3º, da Lei 9.514, excetuando apenas a comissão de leiloeiro, que deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro.

O valor correspondente ao comissionamento do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, e deverá ser efetuado integralmente em até 24 horas após o leilão, diretamente em conta indicada pelo leiloeiro. A comissão será paga sempre na conta em nome do Leiloeiro. A comissão do leiloeiro será devida mesmo que o bem seja vendido de forma direta antes da data aprazada para o leilão.

Para fins de comprovação, deverá o arrematante encaminhar cópia do recibo para a equipe de suporte do leiloeiro, através do WhatsApp n.º (47) 99231-9076, ou via e-mail no endereço: goldenleiloes@gmail.com, mencionando o número do lote arrematado e dados do arrematante. Importante frisar que somente estes canais de atendimento são os reconhecidos como válidos para envio de documentação ou esclarecimentos.

É de responsabilidade do arrematante o correto preenchimento e conferência dos dados no momento do pagamento, ficando o Leiloeiro isento de responsabilidade em caso de erro do arrematante.

O leiloeiro se comunicará apenas através do WhatsApp n.º (47) 99231-9076, (47) 99100-4082, ou via e-mail nos endereços: goldenleiloes@gmail.com ou goldenleiloes@goldenbrazilleiloes.com.br. E somente estes canais serão reconhecidos como válidos para envio de documentação, ordens pagamento ou esclarecimentos. Evite golpes, não aceite outro contato que não estes disponibilizados no edital.

5. DA POSSE, ÔNUS E ENCARGOS

O imóvel será vendido no estado em que se encontra (ad corpus), sem garantias. Eventualmente os imóveis podem apresentar divergências de área, onde a CREDORA/COMITENTE não fará qualquer desconto no preço, compensação ou reparação, arcando o arrematante com este ônus.

A posse será de responsabilidade do arrematante, sendo por sua conta todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

Encargos de IPTU, condomínio, água, luz, tributos e demais débitos vinculados ao bem correrão por conta da **CREDCREA** até a data da arrematação;

Todos os imóveis ofertados estão disponíveis para transferência imediata após a arrematação;

Cabe ao COMPRADOR 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 transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) do imóvel, pelo VENDEDOR, será: (i) na data da confirmação do pagamento do sinal de imóvel adquirido com pagamento parcelado; (ii) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação. Em qualquer dessas situações só será emitido o auto de arrematação quando tanto o pagamento do valor da arrematação quando da comissão do leiloeiro forem confirmadas. A transferência deverá ser feita diretamente em nome do arrematante, vedada a cessão a terceiros.

6. DOCUMENTAÇÃO E REGISTRO

O arrematante terá o prazo de 60 dias para apresentar a comprovação do registro da escritura pública de compra e venda ou da consolidação da propriedade no seu nome;

As despesas cartorárias, ITBI e regularizações correrão por conta do arrematante

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os imóveis descritos neste Edital, serão leiloados “ad corpus” - no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles;

Conforme suas respectivas descrições, os imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo, que a desocupação será exclusivamente por conta do Arrematante, isentando o Leiloeiro e o COMITENTE VENDEDOR de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando as despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

Os bens relacionados neste Edital serão vendidos um a um, a quem oferecer o maior lance, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

Ao ofertar o lance o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio do site www.goldenbrazilleiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações;

O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Caso ocorra a desistência ficará sujeito à cobrança de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos revertidos ao Comitente CREDCREA, além do pagamento de 5% sobre o valor da proposta para o leiloeiro. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado;

Todos os lances ficarão registrados no sistema com a data, horário, IPs e valores em que forem lançados, para fins de auditoria e controle;

A ata assinada pelo Leiloeiro e pelo Comitente servirá de título executivo extrajudicial para a cobrança das multas cominadas pela desistência ou inadimplência do valor ofertado.

O Arrematante receberá em até 24 horas após a arrematação o auto de arrematação que deverá ser assinado de forma digital e encaminhado para o leiloeiro em até 24 horas após a arrematação;

Imagens e descrições disponibilizadas são meramente ilustrativas;

Rio do Sul, 20 de outubro de 2026.

_____
Anderson Luchtenberg
Leiloeiro Público Oficial
Matr. AARC 313 - JUCESC (SC) / Matr. 495 - JUCISRS (RS) / Matr. 25/427-L (PR)

ASSINADO DIGITALMENTE

Maiores informações e cadastro para Leilão on-Line goldenleiloes@gmail.com WWW.GOLDENBRAZILLEILOES.COM.BR.

Contato: (47)9923-9076 / (47) 99100-4082.

Atendimento de segunda à sexta-feira, das 08h 30 às 12h e das 13h 30min às 18 horas.