EDITAL DE 1° E 2° LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
LEI 9.514/97

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 n° 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 DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS OESTE CATARINENSE — SICOOB OESTECREDI**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Visconde do Rio Branco, n° 852, Centro de Palmitos — SC, CEP n.° 89.887-000, em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, na Cédula de Crédito Bancário - CCB n.° 940776, firmada por: **VANTUIR LOEBENS** (emitente/fiduciante), e **ROSELI VON BERSTEL LOEBENS** (fiduciante), promoverá a alienação do bem no dia, hora e local abaixo descrito:

1° LEILÃO: 02 de dezembro de 2026 (Lanço não inferior à avaliação).
2° LEILÃO: 09 de dezembro de 2026 (A quem mais ofertar desde que o lanço oferecido seja igual ou superior ao valor da dívida, acrescido dos encargos convencionados e despesas de cobrança e execução, ocorridas até o dia do 2° Leilão).
Horário: Ambos os Leilões às **09h30min (horário de Brasília).**
LOCAL/SITE: Online via portal do leiloeiro www.oesteleiloes.com.br

BEM: Imóvel registrado na matrícula n° 16.964 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapiranga/SC. *IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: LOTE RURAL n° 45-A, da Linha Ipê, situado neste município e comarca de Itapiranga, com a área de 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), sem benfeitorias, confrontando: ao NORDESTE, que parte do ponto VT13 ao VT14, com um azimute de 284°10'39", por linha seca*

de 130,14 metros, com terras do lote rural nº 45, proveniente da matrícula nº 1.233, de propriedade de Danilo Barbieri; ao NORTE, que parte do ponto VT14 ao VT15, com um azimute de 269°21'56", por linha seca de 93,86 metros, com terras do lote rural nº 45, proveniente da matrícula nº 1.233, de propriedade de Danilo Barbieri; ao OESTE e SUDOESTE, que parte do ponto VT15 ao VT10, por linha não retilínea, pelo eixo da estrada municipal, com terras do lote rural nº 45, proveniente da matrícula nº 1.233, de propriedade de Danilo Barbieri; ao SUL, que parte do ponto VT10 ao VT16, com um azimute de 89°21'56", por linha seca de 152,70 metros, com terras de parte do lote rural nº 44, de matrícula nº 16.085, de propriedade de Anesio Petri, e com parte do lote rural nº 44 e lote rural nº 44-C, matrícula nº 16.084, de propriedade de Hugo Decker; e ao LESTE, que parte do ponto VT16 ao VT13, com um azimute de 9°51'11", por linha seca de 121,69 metros, com terras do lote rural nº 45, proveniente da matrícula nº 1.233, de propriedade de Danilo Barbieri, fechando a descrição do perímetro. Edificações: dois chiqueiros medindo 672,00m² cada um, perfazendo a área total construída de 1.344,00m², além de uma casa em alvenaria medindo 99,00m², situado na Linha Ipê, município de ITAPIRANGA, SC. CNM n.º 105296.2.0016964-86. Situação: Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. ***Obs. 1:*** *Sobre o imóvel constam, ainda, duas esterqueiras, sendo uma com aproximadamente 220,00m² e outra com aproximadamente 335,00m², uma composteira, uma cisterna mista com aproximadamente 380,00m², um poço artesiano próprio, e dois silos, sendo que as regularizações,*

se necessárias, ficam por conta do arrematante. Imóvel avaliado em **R$ 862.000,00 (oitocentos e sessenta e dois mil reais).**

No **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO**, o lance mínimo será **R$ 862.000,00 (oitocentos e sessenta e dois mil reais)**, equivalente à avaliação do imóvel.

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$ 543.470,78 (quinhentos e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta reais e setenta e oito centavos)**, que correspondente ao valor da dívida acrescida dos encargos convencionados e despesas de cobrança e execução.

Parágrafo Único: O exercício do direito de preferência poderá ser realizado até a data da realização do segundo leilão (desde que não seja arrematado no 1° leilão), mediante pagamento integral do valor da dívida, acrescido dos encargos legais, despesas, tributos, seguros, contribuições condominiais e demais despesas incidentes, conforme artigo 27, §2-B e §3° da Lei 9.514/97.

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.

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.

O imóvel será alienado no estado físico, documental, registral, ocupacional, ambiental e urbanístico em que se encontra, competindo exclusivamente ao adquirente verificar previamente sua situação, inexistindo responsabilidade do Comitente ou do Leiloeiro por vícios aparentes ou ocultos, regularizações administrativas ou judiciais.

Caso o imóvel esteja ocupado, competirá exclusivamente ao adquirente promover sua desocupação, administrativa ou judicialmente, assumindo todos os custos, despesas, honorários advocatícios e riscos decorrentes.

O Comitente e o Leiloeiro não respondem pela entrega da posse.

O arrematante assume integral responsabilidade por eventual necessidade de licenciamento ambiental, regularização fundiária, passivos ambientais, reservas legais, APPs, servidões administrativas ou qualquer obrigação imposta pelos órgãos competentes.

---

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.

Os dados pessoais dos participantes serão tratados exclusivamente para fins de realização do leilão, observando-se a Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

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

Os débitos de IPTU, Condomínio, taxas, contribuições de melhoria e demais tributos cujo fato gerador seja anterior à consolidação da propriedade serão suportados pelo Credor Fiduciário, ressalvadas obrigações de natureza propter rem eventualmente reconhecidas por decisão judicial.

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

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

O Credor Fiduciário poderá cancelar, suspender ou adiar o leilão até a assinatura da Ata de Leilão, sem que assista aos participantes direito à indenização, ressarcimento ou compensação.

O Leiloeiro poderá cancelar lances identificados como fraudulentos, incompatíveis com a dinâmica do certame, realizados mediante utilização de robôs, perfis falsos, terceiros interpostos ou qualquer expediente que comprometa a lisura do leilão.

O Comitente e o Leiloeiro poderão solicitar documentos complementares destinados à prevenção à lavagem de dinheiro e financiamento do terrorismo.

---

11 – DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

A formalização da transferência Escritura Pública ocorrerá em até **30 dias corridos**, prorrogáveis por mais 30 dias em casos excepcionais.

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.

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.

§ 1° – A substituição será formalizada com base nos registros da sessão, mediante comunicação por e-mail aos envolvidos e homologação pela Comissão da Venda.

§ 2° – O arrematante substituído permanecerá responsável pela **comissão do leiloeiro e despesas administrativas já geradas**, sem prejuízo de outras sanções.

§ 3° – O substituto deverá cumprir integralmente as mesmas condições e prazos previstos neste edital.

§ 4° – A substituição não implica novação ou extinção das obrigações do arrematante inadimplente.

§ 5° – 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 exclusivamente como mandatário do Credor Fiduciário, não respondendo pela evicção, vícios redibitórios, regularização documental, desocupação, entrega da posse, existência de débitos ocultos ou qualquer obrigação inerente ao imóvel.

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.

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

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.

Itapiranga, SC, 03 de NOvembro de 2026.

Odiclesio J. Storchio

Leiloeiro Oficial
Jicesc AARC 319/2015