EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
COOPERATIVA VIACREDI

O LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, Giovanni S. Wersdoerfer, matrícula nº AARC/141, autorizado pelo Credor Fiduciário COOPERATIVA DE CRÉDITO VALE DO ITAJAÍ – VIACREDI, CNPJ 82.639.451/0001-38, com sede na Rua Hermann Hering, 1125, bairro Bom Retiro, cidade de Blumenau/SC, torna público que submeterá à venda, para pagamento da dívida fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, observadas as condições, conforme o R-6-39.195 e AV-7-39.195- da matrícula nº **39.195- Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha-SC, proceda- se à presente averbação para constar que foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário nº 7.095.380, série 001496, datada e assinada aos 15/08/2023, na cidade e comarca de Blumenau-SC,** que constou como devedores fiduciantes **IVALDINO URBAN e sua esposa CLEUSA TERESINHA MONTIBELLER URBAN.**

Primeiro Público Leilão: Início no dia 27/11/2026, às 10:30 horas, na modalidade online, através do cadastro no endereço eletrônico, www.hastapublica.lel.br, pela maior oferta, respeitado o lance mínimo de venda. Se não alcançando êxito neste, acontecerá o **Segundo Público Leilão: Início no dia 30/112026, às 10:30 horas**, no mesmo endereço eletrônico, pelo lance maior oferecido, desde que igual ou superior ao preço mínimo estipulado neste edital.

BEM EM LEILÃO: MATRÍCULA Nº 39.195- Registro de Imóveis da Comarca de Barra Velha-SC.
IMÓVEL: CASA designada pelo nº 01, unidade integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ESTRELA DO MAR, situado na Rua Orácio Tomaz, nº 780, Bairro Itajuba, nesta cidade e Comarca de Barra Velha, Estado de Santa Catarina, sendo a primeira construção da esquerda para a direita de quem da Rua Orácio Tomaz olha o imóvel, fazendo frente, ao Sul, para a área de uso comum, e fundos, ao Norte, com lote nº 61 e parte lote nº 59, confrontando-se do lado direito, ao Leste, com a casa 02, e do lado esquerdo, ao Oeste, com o lote nº 132; contém a área privativa principal e total de 67,50 metros quadrados, possui a área do terreno de uso exclusivo de 90,00 metros quadrados, e área de uso comum de 38,50 metros quadrados, totalizando uma área de terreno de 128,50 metros quadrados, equivalente ao coeficiente de proporcionalidade da construção de 35,72%, e fração ideal do solo de 34,96%.
AV-4-39.195- INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 01.04.300.0368.001.

1°Leilão: Início no dia 27/11/2026, às 10:30 horas
Lance mínimo: R$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)
Valor da dívida 1ª Praça- R$ 294.332,94

2º Leilão: Início no dia 30/11/2026, às 10:30 horas.

Lance mínimo: R$ 296.000,00 (duzentos e noventa e seis mil reais).
Valor da dívida 2ª Praça- R$ 294.629,15

CONDIÇÕES DE LEILÃO

DOS LANCES- Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastapublica.lel.br, ou presencialmente. **DO BEM 1-** Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação fica por conta do adquirente, nos termos do art. 30 de lei 9.514/97. A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. **2-** A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação que se encontra com suas benfeitorias e vícios, conhecidos ou não, assumindo todos os riscos e ônus, inclusive os decorrentes de eventuais constrições, gravames, penhoras, arrestos, bloqueios, ônus reais, ações reipersecutórias ou indisponibilidades conhecidas ou não**,** ficando a encargo do arrematante requerer o cancelamento por via extrajudicial ou judicial. **3-** Eventuais débitos que o imóvel possua, como IPTU, condomínio e demais ônus ou despesas para a averbação, serão de responsabilidade do arrematante. **4-** Existindo benfeitorias não averbadas, a regularização ficará sob responsabilidade do arrematante. 5**-** As fotos divulgadas no site do leiloeiro ou no site da Viacredi são meramente ilustrativas, e podem não corresponder o atual estado do bem. **DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO 1-** O interessado poderá optar pelo pagamento à vista, ou por meio de financiamento utilizando as linhas de crédito disponibilizadas pela VIACREDI, acrescidas de taxas e encargos, financiamento este condicionado ao pagamento de no mínimo 25% de entrada. **2-** O financiamento deverá ser analisado e aprovado previamente, nos postos de atendimento da VIACREDI, a qual emitirá declaração que deverá ser apresentada no ato do cadastro no site do leiloeiro. **3-** A opção pelo pagamento a vista, terá preferência na arrematação. **4-** O pagamento à vista ou o correspondente aos 25% de entrada e deverá ocorrer em até 48 horas após a arrematação em Leilão, sendo que assinatura do auto de arrematação deve ocorrer em até 24 horas após o encerramento do Leilão**. 5-** Se o arrematante optar pelo financiamento, deverá se associar a cooperativa, o que ocorrerá tão somente se o arrematante se enquadrar nas condições de associação previstas no seu Estatuto Social. **6-** O arrematante pagará no ato o preço total da arrematação, a entrada de no mínimo 25%, se optar pelo financiamento, e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. **7**- O licitante que, após ter seu lance declarado vencedor, não efetivar os pagamentos devidos, não apresentar a documentação exigida, não formalizar o financiamento, não assinar os documentos necessários ou praticar qualquer conduta que impeça a conclusão da arrematação por fato a ele imputável, incluindo a desistência voluntária da arrematação, ficará sujeito às penalidades previstas. Em favor do leiloeiro, haverá apenas a retenção de 5% (cinco por cento) do valor da oferta, a título de comissão, não sendo devidos quaisquer outros valores. Em favor da instituição vendedora, será aplicada multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, sendo que, caso o arrematante já tenha efetuado pagamento de entrada, o valor correspondente à multa será deduzido deste montante, podendo resultar em retenção parcial ou integral da quantia paga. Não haverá direito de retenção ou indenização por benfeitorias realizadas no imóvel. Aplica-se, também, o disposto no art. 358 do Código Penal, que prevê sanções para quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar

concorrente por violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **8-** O Fiduciante será comunicado das datas, horários e local de realização dos leilões. Para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescidos dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º -B do artigo 27 da lei 9.514 de 1997, incluído pela lei 13.465 de 11-07-2017, especificamente tratando-se dos leilões obrigatórios. **DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO E SEU PAGAMENTO**- O arrematante deverá pagar à vista, a título de comissão, o valor integral correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço total de arrematação do imóvel, a ser pago diretamente ao leiloeiro após o encerramento do leilão. Sendo certo que é de total responsabilidade do arrematante efetuar os pagamentos no prazo correto. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, hipótese em que serão deduzidas todas as despesas incorridas na realização do leilão. Caso haja acordo entre as partes, após a intimação do devedor e/ou anúncio em jornal, os honorários do Leiloeiro serão devidos e pagos pelo devedor. **DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE-** Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, deverá ser formalizada pelo comprador a Escritura Pública de Compra e Venda, assim como o registro na matrícula no prazo de até 60 (sessenta) dias da data do pagamento da arrematação, e este deverá apresentar ao Vendedor a comprovação da transferência.

MAIORES INFORMAÇÕES:
Giovanni Wersdoerfer, telefone (47) 93380-9279 e (47) 99654-8817, Site: www.hastapublica.lel.br

Giovanni S. Wersdoerfer
Leiloeiro Público Oficial