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: 89887-000, em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, na Cédula de Crédito Bancário - CCB Crédito Rural Operação Coletiva n.° 1314658, 1314684, 1312841, 1314717, 1314690, 1314702, 1314645, 1324125, firmada por: CLAUDINEI BORBA, THEREZINHA BUSANELLO DE BORBA, VERGINIA CUPSINSKI MARTINS, LEONILDA DE SOUZA, IDEMAR RODRIGUES DA SILVA, JOSE ANESI, ALEXANDRE ANESI e ANGELIN VIZZOTTO (emitentes), CLAUDIR BUSANELLO DE BORBA, LORENI MARIA DE AZEVEDO BORBA (fiduciantes/avalista) e JOEL DE AZEVEDO BORBA (avalista), promoverá a alienação do bem no dia, hora e local abaixo descrito:

1° LEILÃO: 18 de novembro de 2026 (Lanço não inferior à avaliação).
2° LEILÃO: 25 de novembro 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: ***Parte Ideal com 100.000,00m,2 registrados na matrícula n° 10.489 do Ofício de Registro de Imóveis de Frederico Westphalen/RS.***

Identificação do imóvel: Área de 100.000,00m², dentro da área maior

de 250.000,00m², melhor descrita: Lote rural nº 30, da 2ª secção Fortaleza, sem benfeitorias, com a área de 250.000m2, situado em Linha Pedras Brancas Baixa, neste Município, confrontando ao NORTE, pelo lajeado Pedras Brancas, com os lotes nºs 211 e 212 da 2ª secção Fortaleza; ao SUL, por linhas secas, com o lote nº 32 da 2ª secção Fortaleza; a LESTE, por linhas secas, com os lotes nºs 25, 26, 27, 28 e 29 da 2ª secção; e, a OESTE, por linha seca, com o lote nº 31 da 2ª secção.CERTIFICADO DE CADASTRO: nº 868.078.001.350. Área total: 25,0. Módulo: 20,0. Nº de Módulos: 1,00. Parcelamento: 3,0.Situado na Linha Pedras Brancas Baixa, no município de FREDERICO WESTPHALEN, RS. CNM n.º 099408.2.0010489-48. Situação: Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante. ***Obs.1:*** nas Av.11, Av.12, Av.13, Av.14, Av.15, Av.16, Av.17, Av.18, Av.19, Av.20, Av.21, Av.22, Av.23, Av.24, Av.25, Av.27 e Av.30, constam averbações premonitórias relativas aos processos judiciais n.º(s) 5000004-08.2025.8.21.0133, 5000093-31.2025.8.21.0133, 5000006-75.2025.8.21.0133, 5000433-72.2025.8.21.0133, 5000719-50.2025.8.21.0133, 5000764-54.2025.8.21.133, 5000766-24.2025.8.21.0133, 5000827-79.2025.8.21.0133, 5001163-83.2025.8.21.0133, 5001976-13.2025.8.21.0133, 5008558-87.2025.8.21.0049, 5003404-30.2025.8.21.0133, 5000318-75.2026.8.21.0049, 5000326-52.2026.8.21.0049, 5000670-72.2026.8.21.0133, 5000814-46.2026.8.21.0133, 5000872-49.2026.8.21.0049, em trâmite perante a Vara Judicial da Comarca de Seberi, RS, bem com perante a 1.ª e 2.ª Vara Cível da Comarca de

Frederico Westphalen, RS, as quais foram averbadas posteriormente à constituição da garantia fiduciária, sendo que as respectivas baixas deverão ser promovidas pelo arrematante. ***Obs.2:*** nas Av. 26, Av.28 e Av.29 constam registros de penhora relativas aos processos judiciais n.°(s) 5000004-08.2025.8.21.0133, 5001163-83.2025.8.21.0133 e 5000827-79.2025.8.21.0133, em trâmite perante a Vara Judicial da Comarca de Seberi, RS, as quais foram anotados posteriormente à constituição da garantia fiduciária, sendo que as respectivas baixas deverão ser promovidas pelo arrematante. Imóvel avaliado em **R$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).**

No **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO**, o lance mínimo será **R$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta 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$ 1.182.217,69 (um milhão, cento e oitenta e dois mil, duzentos e dezessete reais, e sessenta e nove 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.

Frederico Westphalen, RS, 02 de Outubro de 2026.

Odiclesio J. Storchio

Leiloeiro Oficial
Jicesc AARC 319/2015