EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL 1° e 2° LEILÃO
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 A COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS VALE DO CHAPECÓZINHO - SICOOB VALCREDI SUL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n°02.090.126/0001-20, com sede administrativa na Avenida Padre João Botero, n° 713, no centro da cidade de Passos Maia/SC, em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel em seu favor, no contrato de financiamento com alienação fiduciária firmada por: INCUBATÓRIO JOAÇABA INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA-ME (Devedor/Emitente), ADILSON MOGNOL, ELIZABETE GUBERT e IVANDRO JOSÉ KARLING (Garantidores Fiduciários) promoverá a alienação do bem no dia, hora e local abaixo descrito:

1° LEILÃO PÚBLICO: 09 de Novembro de 2026 (Lanço não inferior à avaliação).
2° LEILÃO PÚBLICO: 16 de Novembro de 2026 (A quem mais der desde que o lanço oferecido seja igual ou superior ao valor da dívida, acrescido dos encargos moratórios e despesas de cobrança e execução, ocorridas até o dia do 2° Leilão).
Horário: Ambos os leilões às **15h00 minutos** (horário de Brasília).

LOCAL: EXCLUSIVAMENTE Online via portal do leiloeiro www.oesteleiloes.com.br.

***BEM*: Imóvel *registrado na* matrícula n° 7.428 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada/SC.** DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma área de terreno rural com a superfície de **293.298,00 m²**, ou seja, 29,3298 ha, perímetro de 2.585,33 m, com a seguinte descrição: Inicia-se no marco denominado OPP, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM-SAD69, MC 51°W, coordenadas plano retangulares

relativas Sistema UTM E=387028.520m e N=7023480.668m e coordenadas geográficas 26°54'20".86881 S 52°08'15.56159"W. Daí segue com o azimute de 172°23'15" e a distância de 25,17m até o marco P1 (E=387031.855m e N=7023455.715m). Daí segue com o azimute de 154°34'15" e a distância de 645,23m até o marco P2 (E=387308.912m e N=7022873.001m), todos confrontando com Madeireira Baia Ltda. Daí segue com o azimute de 265°43'55" e a distância de 475,12m até o marco P3 (E=386826.327m e N=7022836.985m). Daí segue com o azimute de 263°54'17" e a distância de 118,24m até o marco P4 (E=386709.720m e N=7022824.502m). Daí segue com o azimute de 280°00'36" e a distância de 106,95m até o marco P5 (E=386607.448m e N=7022842.022m), todos confrontando com Dinarte Pavan. Daí segue com a distância de 1.070,20m até o marco P6 (E=3868663.377m e N=7023476.713m) confrontando com Rio Ressaca. Daí segue com a distância de 182,41m até o marco OPP (E=387028.520m e N=7023480.668m), confrontando com Lajeado Cavernoso, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito, com uma área superficial de 29,329 ha. **Ônus:** Imóvel ocupado, desocupação por conta do arrematante adquirente; na AV-20/7.428 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO; na AV-21/7.428 – ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS; na AV-22/7.428 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO; na AV-24/7.428 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO; na AV-25/7.428 – EXISTÊNCIA DE AÇÃO; na AV-26/7.428 – PENHORA; na AV-28/7.428 – INDISPONIBILIDADE DE BENS. Imóvel avaliado em 07/2016 em R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) e reavaliado através de avaliação imobiliária em 08/2026 para R$ 1.163.386,17 (um milhão cento e sessenta e três mil trezentos e oitenta e seis reais e dezessete centavos).

No **PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO**, o lance mínimo será de **R$ 1.163.386,17 (um milhão cento e sessenta e três mil trezentos e oitenta e seis reais e dezessete centavos)** equivalente a Avaliação do imóvel.

Em não havendo licitante(s), no **SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO**, o imóvel será alienado pelo maior lance oferecido, atendendo o lance mínimo de **R$ 763.939,94 (setecentos e sessenta e três mil, novecentos e trinta e nove reais e noventa e quatro centavos)**, valor referente a dívida mais despesas, a ser atualizado quando dos pregões.

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.

Odiclesio J. Storchio

Leiloeiro Oficial
Jicesc AARC 319/2015