EDITAL DE LEILÕES

LEI 9.514/97 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS

JORGE VINÍCIUS DE MOURA CORRÊA, brasileiro, casado, Leiloeiro Oficial do Estado do Rio Grande do Sul, matriculado na JUCISRS sob o número 375/2018, em consonância com a Lei 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33, dá ampla publicidade e ciência através do presente Edital, que devidamente contratado pela credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CONEXÃO - SICREDI CONEXÃO**, instituição financeira cooperativa, inscrita no CNPJ sob o n.º 87.733.770/0001-21, estabelecida na Avenida do Comércio n.º 618, Bairro Centro, CEP n.º 98.360-000, na Cidade de Rodeio Bonito, RS, nos termos da Cédula de Crédito Bancária n.º C54520114-0, formalizado em 21/05/2025, promoverá Leilão Público para venda do imóvel abaixo descrito, de forma on-line, através da plataforma www.renovarleiloes.com.br, nos dias, horários e valores abaixo descritos, tudo em conformidade com a Lei Federal nº 9.514/97 – Alienação Fiduciária de Imóveis.

PRIMEIRO LEILÃO: 07 DE DEZEMBRO DE 2026 – SEGUNDA-FEIRA, ÀS 14h30min

Lance inicial: R$ 3.868.332,72 (três milhões, oitocentos e sessenta e oito mil, trezentos e trinta e dois reais e setenta e dois centavos) + 5% de comissão do Leiloeiro Oficial.

Artigo 27, parágrafo 1º da Lei 9.514/97.

SEGUNDO LEILÃO: 14 DE DEZEMBRO DE 2026 – SEGUNDA-FEIRA, ÀS 14h30min

Lance inicial: R$ 5.466.229,11 (cinco milhões, quatrocentos e sessenta e seis mil, duzentos e vinte e nove reais e onze centavos) + 5% de comissão do Leiloeiro Oficial.

Artigo 27, parágrafo 2º da Lei 9.514/97.

1. IMÓVEIS À VENDA (LOTE ÚNICO):

ITEM 1: PARTE DO LOTE URBANO N.º 6, DA QUADRA N.º 2, COM ÁREA TOTAL DE 520,00M², SITUADO NA RUA DA BARRA S/N.º, CEP N.º 89.878-000, NO MUNICÍPIO DE FLOR DO SERTÃO, SC. SOBRE O IMÓVEL HÁ PARTE DE UM GALPÃO COMERCIAL UTILIZADO COMO BORRACHARIA COM ÁREA TOTAL DE 174,00M², SENDO QUE APENAS 94,00M² DA ÁREA TOTAL ESTÁ CONSTRUÍDA SOBRE ESTA MATRÍCULA, ENQUANTO QUE O RESTANTE DA CONSTRUÇÃO ENCONTRA-SE EDIFICADO SOBRE O IMÓVEL DE MATRÍCULA N.º 20.133, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, CUJA AVERBAÇÃO JUNTO AO CRI ESTÁ PENDENTE.” MATRÍCULA N.º 9.888 DO CRI DE MARAVILHA, SC. CNM N.º 108878.2.0009888-26. SITUAÇÃO: OCUPADO.

ITEM 2: LOTE “A”, LOTE URBANO N.º 7, COM ÁREA DE 1.620,00M², PARTE DO LOTE URBANO N.º 8, COM ÁREA DE 660,90M², E PARTE O LOTE URBANO N.º 6, COM ÁREA DE 556,45M², TODOS DA QUADRA N.º 2, PERFAZENDO ÁREA TOTAL DE 2.837,35M², POSSUINDO CONSTRUÍDO SOBRE ELE UMA CASA DE MADEIRA BRUTA UTILIZADA COMO MORADIA COM 48,00M², LOCALIZADA NA RUA DA BARRA ESQUINA COM A AVENIDA FLOR DO SERTÃO S/N.º, CEP N.º 89.878-000, NO MUNICÍPIO DE FLOR DO SERTÃO, SC. SOBRE O IMÓVEL HÁ UMA CONSTRUÇÃO DE UM GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA TOTAL DE 200,00M², UTILIZADO PARA OPERAÇÃO DE UM LAVA-JATO. ALÉM DISSO, HÁ UM SEGUNDO GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA DE 180,00M², UTILIZADO COMO DEPÓSITO DE OFICINA MECÂNICA.

HÁ AINDA UMA ÁREA DE 220,00M², QUE CORRESPONDE À COBERTURA DO POSTO DE GASOLINA, E UMA EDIFICAÇÃO DE 41,00M², QUE CORRESPONDE À LOJA EM ANEXO AO POSTO DE GASOLINA. POR FIM, HÁ PARTE DE UM GALPÃO COMERCIAL UTILIZADO COMO BORRACHARIA COM ÁREA TOTAL DE 174,00M², SENDO QUE APENAS 80,00M² DA ÁREA TOTAL ESTÁ CONSTRUÍDA SOBRE ESTA MATRÍCULA, ENQUANTO O RESTANTE DA CONSTRUÇÃO SE ENCONTRA EDIFICADO SOBRE O IMÓVEL DE MATRÍCULA N.º 9.888, CONFORME JÁ MENCIONADO, TODOS EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO E PENDENTES DE AVERBAÇÃO JUNTO AO CRI." MATRÍCULA N.º 20.133 DO CRI DE MARAVILHA, SC. CNM N.º 10887.2.0020133-02. SITUAÇÃO: OCUPADO.

Obs.1: o Fiduciante possui direito de preferência na aquisição do imóvel, na forma da Lei. **Obs.2:** a regularização das edificações, encargos e/ou débitos perante os órgãos competentes, inclusive condominiais, correrá por conta do arrematante. **Obs.3:** na Av. 11, Av.12, Av.13 e Av.14, da matrícula n.º 9.888, há anotações de averbações premonitórias relativas aos processos 5058832-52.2025.8.24.0023, 5174467-76.2025.8.24.0930, 5065917-50.2026.8.24.0930 e 5039927-57.2026.8.24.0930, respectivamente, todos em trâmite perante o 10.ª, 19.ª, 9.ª e 1.º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário de Santa Catarina, as quais foram realizadas posteriormente à constituição da garantia fiduciária, sendo que as baixas deverão ser realizadas pelo arrematante. **Obs.4:** na Av.13, Av.14, Av.15 e Av.16, da matrícula n.º 20.133 há anotações de averbações premonitórias relativas aos processos 5058832-52.2025.8.24.0023, 5174467-76.2025.8.24.0930, 5065917-50.2026.8.24.0930 e 5039927-57.2026.8.24.0930, respectivamente, todos em trâmite perante o 10.º, 19.ª, 9.ª e 1.º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário de Santa Catarina, as quais foram realizadas posteriormente à constituição da garantia fiduciária, sendo que as baixas deverão ser realizadas pelo arrematante

1.1- O imóvel constitui lote único, não podendo ser vendido separadamente, eis que garante o contrato que deu origem ao presente leilão. O lote possui caráter "AD-CORPUS", sendo meramente enunciativas as áreas e descrições, bem como as fotos e demais imagens possuem caráter meramente ilustrativo, devendo cada interessado visitar o imóvel de forma prévia, não podendo alegar desconhecimento posterior. Do mesmo modo, deverá o interessado buscar informações sobre sua ocupação, localização exata junto à prefeitura municipal, lindeiros e outras referências que possam de fato indicar o imóvel, não podendo alegar qualquer tipo de desconhecimento após o leilão.

1.2- Ocorrendo reivindicação judicial ou gravames sobre o imóvel, em razão de fatos anteriores à data da transferência da posse ao comprador, os resultados das demandas ou baixas após o trânsito em julgado serão de responsabilidade da vendedora – credora fiduciária. Para o caso de evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo INPC, bem como da comissão do Leiloeiro – sem reajustes, não podendo o arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil Brasileiro, e ainda por benfeitorias adquiridas ou realizadas após a arrematação.

1.3- Conforme legislação em vigor, o imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação do imóvel, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de

condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. A vendedora – credora fiduciária, não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR.

2.1- Nos termos do parágrafo 2º B da Lei 9.514/1997, o devedor fiduciante possui direito de preferência na aquisição do imóvel, a ser exercido até a data do segundo leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão do leiloeiro (5% cinco por cento sobre valor anunciado em segundo leilão). Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances anteriormente ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

3. PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO.

3.1- O credenciamento e participação será através da plataforma www.renovarleiloes.com.br. Os interessados em participar do leilão na modalidade online, deverão realizar cadastro prévio no site. Serão aceitos novos cadastros em até 48 horas antes do leilão.

3.2- Durante a realização do leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante. Uma vez ofertado e aceito o lance, será irretratável e irrevogável, não se admitindo a sua desistência, sob pena de aplicação de multa e proibição de participação em outros leilões do mesmo município e do mesmo leiloeiro, além de registro de ocorrência junto à autoridade policial competente.

3.3- O vencedor do leilão será aquele declarado pelo leiloeiro em razão da oferta de maior lance, considerando-se arrematante do lote leiloado. Por se tratar de leilão online, os licitantes habilitados para lances de forma eletrônica, deverão acompanhar através do auditório online as últimas oportunidades de lance, as quais serão definidas com a sinalização dos botões “dou-lhe uma”, “dou-lhe duas” e “homologado”, sendo que, tal contagem regressiva será concomitantemente realizada com os participantes presenciais e, portanto, após ativação do botão “homologado” o lote será considerado vendido, com registro na plataforma sem possibilidade de reabertura.

4. PAGAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO E COMISSÃO DO LEILOEIRO. PENALIDADES.

4.1- O pagamento total do valor da arrematação deverá ser à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, em conta bancária indicada pela equipe do leiloeiro. As orientações para pagamento do lote arrematado **serão encaminhadas exclusivamente por meio do endereço eletrônico (e-mail) informado pelo licitante/arrematante no momento de seu cadastro junto à plataforma do leiloeiro, sendo de inteira responsabilidade do participante a correta indicação, atualização e verificação do referido e-mail, não podendo alegar desconhecimento das informações enviadas por eventual erro cadastral, falha de acesso ou ausência de consulta à caixa de entrada, inclusive pastas de spam ou lixo eletrônico.**

4.2- Sobre o valor da arrematação será acrescido 5% (cinco por cento) a título de comissionamento do leiloeiro. O pagamento da comissão do leiloeiro, deverá ser feita no mesmo dia do leilão, em conta indicada pelo leiloeiro.

4.3- Os lances são irretratáveis e irrevogáveis, não podendo alegar o lançador qualquer problema técnico ou desconhecimento das regras do leilão. Para o caso de desistência da arrematação, descumprimento de qualquer dos pagamentos mencionados ou prática de qualquer ato que prejudique os leilões, além de ser declarado inidôneo para participar de outros leilões realizados pelo mesmo leiloeiro e vendedora – credora fiduciária, criminalmente estará o descumpridor / autor, sujeito aos Artigos 331 e 335 do Código Penal, servindo a ata do leilão documento hábil para encaminhamento à autoridade policial competente para apuração do cometimento dos crimes e devidas providências.

4.4- Para o caso de desistência ou descumprimento de qualquer dos pagamentos, civilmente estará o desistente / descumpridor sujeito à multa de 20% sobre o valor do arremate em favor da credora fiduciária e 5% sobre o valor do arremate em favor do leiloeiro, servindo a ata de leilão e certidão emitida pelo leiloeiro, como documentos hábeis para cobrança tanto na esfera extrajudicial quanto judicial, conforme regras ao Artigo 39 da Lei 21.981/32 e Artigo 188, inciso I do Código Civil. Para o caso de ter realizado pagamento parcial, seja da arrematação ou da comissão do leiloeiro, perderá qualquer direito à reembolso. As multas aqui previstas são devidas mesmo no caso de aplicação e ocorrência da cláusula 4.5.

4.5- Ainda, no caso de desistência ou descumprimento da obrigação pelo arrematante, em atenção ao princípio do aproveitamento de atos e procedimentos, bem como a fim de evitar danos, será declarado vencedor o próximo colocado, mediante comunicação do leiloeiro e registro em ata, o qual poderá declinar de sua preferência, passando oportunidade ao próximo melhor colocado, desde que obedecido o valor mínimo necessário para venda conforme a legislação determina.

5. VISITAÇÃO DO IMÓVEL.

5.1- Para o caso de imóvel desocupado, será possível a visitação, bastando agendamento prévio com a equipe do leiloeiro. Para o caso de imóveis ocupados, a visitação não será de responsabilidade da credora fiduciária ou do leiloeiro, cabendo única exclusivamente ao interessado diligenciar ao endereço do imóvel, por sua conta, risco e responsabilidade.

6. DOCUMENTAÇÃO PARA FORMALIZAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.

6.1- Após o leilão, será materializada a ata de leilão, documento com força executiva. Efetivado os pagamentos devidos - arrematação e comissão do leiloeiro, terá o arrematante o prazo de até 90 (noventa) dias para encaminhar o registro na matrícula da Escritura de Compra e Venda realizada, a qual deverá ser perfectibilizada junto ao Tabelionato de sua escolha. Dentro do mesmo prazo ou para finalizá-lo, deverá o arrematante comprovar junto ao leiloeiro a materialização do registro, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos, taxas e demais encargos ou obrigações.

7. DEMAIS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE.

7.1. Eventuais débitos pendentes e relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos (água, luz, IPTU, taxa de lixo), serão de responsabilidade do arrematante, mesmo que não estejam anunciados na descrição do imóvel, não respondendo a vendedora – credora fiduciária, por estes débitos ou aqueles não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, ou por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo arrematante.

7.2. Também correrão por conta do comprador além das despesas descritas acima, as providências relativas à aquisição do imóvel no Leilão, dentre outras: Escritura pública, Registro público, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato ou pelo Registro de Imóveis competente, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, despesas decorrentes das alterações cadastrais perante órgãos públicos e condomínios, dentre outras, vinculadas à aquisição, transferência e efetiva posse do imóvel, tais como demarcações, unificações, desmembramentos, regularizações e outras mais que se fizerem necessárias.

8. POSSE E EVENTUAL DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

8.1. A posse do bem será transferida ao arrematante, condicionada ao pagamento do valor de arrematação, comissionamento e despesas do leiloeiro, prazo de 24 horas da data do leilão correspondente. Tal posse será formalizada mediante entrega da Ata de Leilão e Nota de Venda em Leilão, e somente será perfectibilizada com o registro da Escritura de Compra e Venda na matrícula, perante o registro de imóveis, prazo máximo de 90 dias, de responsabilidade do comprador, devendo ser observadas, para a posse, as condições específicas do imóvel, desocupado ou não.

8.2. Em se tratando de imóvel ocupado, ocorrida a formalização do item 4.1, caberá exclusivamente ao comprador todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação do imóvel, seja ela direcionada diretamente ao devedor ou contra terceiros, seja ela na via extrajudicial ou judicial.

8.3. Caso seja desrespeitado o prazo de 90 dias disposto no item “8.1”, ensejará, em favor da Comitente, multa de cinco salários mínimos, cuja compra predispõe o aceite de todas as informações dispostas neste edital, com prévio conhecimento do seu teor, considerando público documento disposto no site do Leiloeiro.

8.4. Além do disposto no item 8.3, a Comitente poderá entrar com a respectiva ação de obrigação de fazer perante o órgão competente, dispensando, inclusive, prévia notificação, considerando as disposições constantes neste Edital.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS.

9.1- Todos os bens estão sendo vendidos no estado em que se encontram, sem nenhum tipo de garantia quanto ao seu funcionamento, estrutura ou estado de conservação. O arrematante assume total responsabilidade sobre as condições em que se encontram os bens, não cabendo sob nenhuma hipótese, devoluções, pedidos de ressarcimentos entre outras reclamações de qualquer natureza, devendo estar ciente das condições em que se encontram os lotes.

9.2- Para impugnação do presente edital, é fixado o prazo de 05 (cinco) dias a contar da data de sua PRIMEIRA publicação em jornal impresso, não cabendo impugnação em qualquer outro prazo.

9.3- Cumprindo a regra do parágrafo 2º-A, do artigo 27 da Lei 9.514/97, a vendedora – credora fiduciária, realizou envio do presente edital através de correspondência ao devedor, avalistas e fiduciante, para os endereços constantes no contrato firmado dentre as partes, originário da dívida e consequente leilão. Ainda, notificou o devedor via aplicativo de celular e e-mail indicado no contrato, bem como realizou a publicação do extrato do edital por três vezes em jornal de circulação no local do imóvel, dando assim ampla, cristalina, irrestrita e total publicidade.

9.4- O leiloeiro reserva-se no direito de eventuais erros de digitação ou dados inseridos neste edital ou na plataforma de realização do leilão on-line, os quais não podem causar qualquer nulidade ao leilão, sendo plenamente passíveis de correção, antes, durante e depois do leilão. Eventuais erros ou divergências nas descrições dos imóveis não podem ser alegadas ou utilizadas como justificativa para desistência da arrematação ou pleito de qualquer tipo de indenização, eis que cabe ao interessado diligenciar até o imóvel e órgãos públicos a fim de fazer o levantamento exato do imóvel ofertado em leilão.

9.5- Demais informações poderão ser obtidas com o Leiloeiro Oficial, pelos telefones 55-3312-4549 e 55-9-9635-5626, pelo e-mail contato@renovarleiloes.com.br e pela plataforma www.renovarleiloes.com.br.

9.6- Fica eleito o Fórum da Comarca de Maravilha/SC, para dirimir todas e quaisquer dúvidas e pendências, renunciando expressamente a outros por mais privilegiados que sejam. Os compradores (arrematantes) obrigam-se a acatar de forma definitiva e irremediável as condições aqui estabelecidas, as quais são de conhecimento público.

Santo Ângelo – RS, 10 de novembro de 2026.

JORGE VINICIUS DE MOURA CORREA:04268950966

Assinado de forma digital por JORGE VINICIUS DE MOURA CORREA:04268950966
Dados: 2026.11.10 16:02:52 -03'00'

Jorge Vinícius de Moura Corrêa
Leiloeiro Oficial
Matrícula 375/2018
Fé Pública por Lei Federal