EDITAL DE LEILÃO

O presente Edital do Leilão estabelece as regras para participação dos interessados no leilão e as condições de venda e pagamento que deverão ser respeitadas por todos os participantes.

VENDEDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO VALE DO VINHO - SICOOB VALE DO VINHO ("CREDORA FIDUCIÁRIA")
CNPJ: 81.016.131/0001-69

LEILOEIRO OFICIAL: FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JUNIOR - Jucesp nº 1124.

O LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, devidamente autorizado na forma da Lei, FAZ SABER, a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento que LEVARÁ A VENDA EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL, em decorrência da consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária COOPERATIVA DE CREDITO SICOOB VALE DO VINHO, CNPJ 81.016.131/000-69, com sede na Avenida Dom II, nº 692, Centro - Videira/SC, torna público que submeterá à venda, para pagamento da dívida fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, os IMÓVEIS ABAIXO DESCRITOS, objeto do contrato de alienação fiduciária, constante no R.6 das matrículas 35.531 e 35.535 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC, conforme Cédula de Crédito Bancário nº 922850, emitida em 13/01/2022, em que figuram como como Emitente devedor: **NERCÍ JACÓ NEUHAUS 91601495900** - CNPJ: 27.832.311/0001-73; Avalista e Garantidor Fiduciante: **NERCÍ JACÓ NEUHAUS** - CPF: 916.014.959-00. Informando as datas, os horários, as avaliações e o local abaixo, devendo os interessados comparecer cientes de que a venda será à vista, e pelas condições a seguir:

PRIMEIRO LEILÃO: Dia 23/06/2025, às 10:00 horas, na modalidade online, através do site: www.trustbid.com.br.

Lance Inicial: R$ 132.523,00 (cento e trinta e dois mil, quinhentos e vinte e três reais).

SEGUNDO LEILÃO: Dia 27/06/2025, às 10:00 horas, na modalidade online, através do site: www.trustbid.com.br.

Lance Inicial: R$ 138.349,48 (cento e trinta e oito mil, trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

OBSERVAÇÃO: O valor do Segundo Leilão sofrerá alteração, pois será reajustado na data do Leilão Público, conforme a Lei 9.514/97Art. 27. § 3º, sendo necessário o interessado solicitar ao Leiloeiro o valor atualizado no dia do leilão.

BENS EM LEILÃO:

(I) Terreno urbano, sem benfeitorias, com área de 413,21m² (quatrocentos e treze metros e vinte e um décimos quadrados), constante do lote nº 04, da quadra "A", do Loteamento Bem Viver, situado na Rua 05, no Bairro Cidade Alta, no Município de Salto Veloso/SC, nesta Comarca de Videira/SC, dentro das seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, confronta-se com a Rua 05, com 12,73 e azimute 80°53'04"; ao SUL, confronta-se com lote 09, com 10,08m e com o lote nº 10, com 2,65m, totalizando uma distância de 12,73m e azimute 260°53'04"; ao LESTE, confronta-se com o lote nº 05, com 32,46m e azimute 170°53'04", e ao OESTE, confronta-se com o lote nº 03, com 32,46m e azimute 350°53'04". Melhor descrito na Matrícula 35.531 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC.

(II) Terreno urbano, sem benfeitorias, com área de 456,38m² (quatrocentos e cinquenta e seis metros e trinta e oito decímetros quadrados), constante no lote 08, da quadra "A", do Loteamento Bem Viver, situado na Rua 04A, no Bairro Cidade Alta, no Município de Salto Veloso/SC, nesta Comarca de Videira/SC, dentro das seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, confronta-se com lote nº 02, com 5,31m e com o lote nº 03, com 8,75m totalizando uma distância de 14,06m e azimute 80°53'04"; ao SUL, confronta-se com Rua 04A, com 14,06m, e azimute 260°53'04"; ao LESTE, confronta-se com lote nº 09, com 32,46m e azimute 170°53'04"; e ao OESTE, confronta-se com lote nº 07, com 32,46m e azimute 350°53'04". Melhor descrito na Matrícula 35.535 - Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS: Comprador.

ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Ocupado - Será de responsabilidade do comprador a desocupação do imóvel, conforme Edital do Leilão abaixo.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% conforme Edital do Leilão abaixo.

PAGAMENTO: Os imóveis e a comissão do leiloeiro, à vista em até 24 horas do encerramento do leilão.

PRAZO OUTORGA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA: em até 30 dias a contar da data do pagamento do preço dos imóveis arrematados e comissão do leiloeiro.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: Comprador.

INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 20% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 15% destinado ao vendedor.

1 – PARTICIPANTES: Os Participantes deverão realizar seu cadastro e disponibilizar a documentação abaixo discriminada no PORTAL TRUSTBID LEILÕES, bem como solicitar sua habilitação para o leilão até às 17:00h (horário de Brasília) do dia anterior ao primeiro leilão.

Pessoa Física: (i) RG; (ii) CPF; (iii) Comprovante de Endereço com CEP; (iv) Comprovação de Estado Civil; (v) Declaração de Origem dos recursos financeiros com firma reconhecida, cujo modelo deverá ser solicitado ao leiloeiro.

Pessoa Jurídica: Contrato Social e sua última alteração; (ii) Comprovante de Endereço com CEP; (iii) Procuração; (iv) RG, CPF e Comprovante de Endereço com CEP do Procurador; (v) Declaração de Origem dos recursos financeiros com firma reconhecida, cuja o modelo deverá ser solicitado ao leiloeiro.

Menores de 18 anos, não serão admitidos a participar do leilão.

Com a aceitação do presente Edital, os interessados ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, pelos atos praticados e pelas ofertas realizadas. Os interessados desde já concordam que a oferta de lances no PORTAL TRUSTBID LEILÕES equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel.

Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Edital ficará impedido de participar e ofertar lances no leilão.

2 – LEILÃO: O leilão será realizado através do PORTAL TRUSTBID LEILÕES (www.trustbid.com.br) com pregão online.

3 – LEILOEIRO: O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens, conforme dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. A lei brasileira determina que os leilões públicos devem ser realizados por Leiloeiro Oficial.

4- IMÓVEL: O IMÓVEL SERÁ VENDIDO EM CARÁTER "AD CORPUS" e, o Comprador adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária e o vendedor não responderá por evicção de direitos.

O IMÓVEL SERÁ VENDIDO NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRA PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do
comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias e ambientais, que tenham por objeto a regularização do imóvel. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóvel competente, débitos ambientais, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

5 - CERTIDÕES: É de responsabilidade dos interessados em arrematar o imóvel apregoado a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação do imóvel junto aos órgãos públicos. A matrícula atualizada do imóvel poderá ser consultada nas Informações Complementares do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

6 - DIREITO DE PREFERÊNCIA: Até a data da realização do Segundo Leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel, conforme previsto no § 2º B, do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, pelo que a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante. Ocorrendo o exercício do direito de preferência, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo sem qualquer correção, no prazo de até 30 (trinta) dias da comunicação acerca do exercício do direito de preferência. No caso do exercício de direito de preferência por parte do devedor fiduciante, além do valor de aquisição, será devido o valor da comissão ao leiloeiro.

As fotos divulgadas no PORTAL TRUSTBID LEILÕES são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Os interessados deverão verificar o estado de conservação do imóvel antes de ofertar lances.

7 – LANCES: Os lances poderão ser ofertados no PORTAL TRUSTBID LEILÕES a qualquer momento.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, e os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no PORTAL TRUTBID LEILÕES.

8 - LANCE VENCEDOR: Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O comprador será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pelo PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

9 – PAGAMENTO: O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos por meio de Transferência Bancária, que será informado ao comprador após o término do leilão. O valor referente a comissão do leiloeiro, deverá ser paga por meio de Transferência Bancária, que será informado via e-mail ao comprador.

10 - NOTA DE ARREMATAÇÃO: A Nota de Arrematação será emitida em nome do comprador.

11 - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA: O vendedor se compromete a outorgar ao comprador/procurador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

12 - DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

13 – POSSE: Com relação à posse, nos termos do artigo 30, da Lei nº 9.514/97, *"É assegurada ao fiduciário, ao seu cessionário ou aos seus sucessores, inclusive ao adquirente do imóvel por força do leilão público de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação no prazo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada a consolidação da propriedade em seu nome, na forma prevista no art. 26 desta Lei".*

Portanto, quando o imóvel estiver ocupado, será transmitida ao comprador a posse indireta, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação e retomada do imóvel.

14 - IMÓVEL RURAL: Além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) apurar eventual necessidade de promover a demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastro do imóvel perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores; v) elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao imóvel, no tocante à restrição de uso,

reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei nº 12.651/2012, se o caso.

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

15 – INADIMPLÊNCIA: Caso o comprador não pague os valores devidos em função das arrematações, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 20% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 15% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O comprador inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no PORTAL TRUSTBID LEILÕES. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

16 – MODIFICAÇÃO: O PORTAL TRUSTBID LEILÕES poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ele disponibilizados.

17 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE: A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do leilão, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens ofertados.
A responsabilidade do PORTAL TRUSTBID LEILÕES está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário do imóvel, tem o direito de vendê-lo e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão do imóvel arrematado nas condições ofertadas.

O Leiloeiro e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os compradores e o vendedor.

O comprador concorda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o PORTAL TRUSTBID LEILÕES e o vendedor por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo comprador e/ou seu procurador durante a visitação do imóvel, incluindo honorários advocatícios.

O comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o vendedor e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES, suas companhias afiliadas, seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo comprador, dos termos e condições do presente Edital, (b) uso impróprio, pelo

comprador, do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (c) uso, pelo comprador, de qualquer imóvel adquirido por meio do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (d) violação, pelo comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

O interessado em participar do leilão responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

São Paulo, 29 de maio de 2025.

FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JR
Jucesp 1124