

Edital Unificado de Leilões Extrajudiciais e Notificações da Lei 9.514/1997
Modalidade Online (Registro nº 25.023)

Imóvel Rural 2.060,00 m² em Altônia (PR)
Originário(s) de Contrato(s) de Alienação(ões) Fiduciária(s) e/ou Dação(ões) em Pagamento(s)
Já Aberto Para Lances Prévios Até o Apregoamento Virtual

Observações Obrigatórias À Participação:

- * Cadastramento prévio ao Leilão Online é **obrigatório** (até 24 horas antes da data agendada).
- * Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: **www.LeiloeiroPublico.com.br**.
- * O **horário** previsto no Edital é **referencial** para que se faça o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens da **Tela de Lances**.
- * **Não** se trata de Leilão meramente eletrônico e por isso não se faz uso de contagem nem cronometragem regressiva ao encerramento dos lotes, uma vez que é o próprio controle humano do profissional Leiloeiro Público quem confirma a venda.

1 – Da Realização do(s) Leilão(ões), Data, Horário e Local:

O Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário Cresol Progresso, 02.448.310/0001-07, com sede em Cascavel (PR), por intermédio do seu Representante Legal, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos do tipo Maior Lance e Oferta de forma **Online (via Internet)** já aberto para lances prévios e também nas datas dos apregoamentos virtuais abaixo anotadas. Os interessados deverão participar exclusivamente em **www.LeiloeiroPublico.com.br**.

- | | |
|--|---|
| ➤ Data do <u>1º Leilão Público</u>: | 07/04/2025 (2ª feira) |
| ➤ Horário: | 16h00min.* a partir deste horário será o apregoamento virtual. |
| ➤ Do Valor Mínimo: | Valor Igual ou Superior a Avaliação do Bem + Taxa Pública. |
| | |
| ➤ Data do <u>2º Leilão Público</u>: | 22/04/2025 (3ª feira) |
| ➤ Horário: | 13h00min.* a partir deste horário será o apregoamento virtual. |
| ➤ Do Valor Mínimo: | Valor Igual ou Superior a Dívida Fiduciária + Taxa Pública. |
| | |
| ➤ Tipo: | Exclusivamente Leilão Online (via Internet). |
| ➤ Participar Online: | www.LeiloeiroPublico.com.br |

2 - Das Disposições Gerais:

O interessado que licitar deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais e dispostas no Edital Público. Para participação de forma **Online (via**

Internet) deverá o interessado efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro Público, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas para obtenção de **"Login" e "Senha"**. Essas etapas definem a **Habilitação** do Usuário/Licitante propiciando condições de validade de homologação em todos os registros de lances ou ofertas de compras. O Leilão Público está a cargo da Plataforma Online de Vendas Públicas: **www.LeiloeiroPublico.com.br**, devidamente firmados entre as partes e como assistente técnico responsável o Leiloeiro Público Oficial **Rodolfo da Rosa Schöntag** regularmente matriculado no Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior, ao Departamento Nacional de Registro do Comércio e à Junta Comercial Estadual. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central de Atendimento** em E-mail: **contato@leiloeiropublico.com.br** ou WhatsApp: **0800 304.5004 e (48) 3304.5004**.

3 - Das Condições de Participação:

- **Pessoa Física:** Documento de identificação (RG ou CNH) e CPF e Comprovante de Endereço emitido há no máximo 60 (sessenta dias) da data de realização do(s) Leilão(ões). Para Casados(as), então, adicionar a Certidão de Casamento.
- **Pessoa Jurídica:** Cartão de CNPJ; Estatuto/Contrato Social e Alterações (se for o caso) e todos os documentos exigidos do participante "Pessoa Física".

4 - Das Condições da Venda:

O horário previsto no Edital é referencial para que se faça o Apregoamento Virtual de cada Lote/Bem, passando-se um a um e podendo ainda anotar registros de lances e disputas (mesmo após este horário) e até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens e/ou áudios da Tela de Lances. Reforçamos que Plataforma Online de Vendas Públicas e seu Assistente Técnico fazem uso do Apregoamento Virtual de cada Lote/Bem. Em contrapartida, não são pregões meramente eletrônicos nem tampouco de cronometragem regressiva ao encerramento de cada Lote/Bem. A figura humana do Leiloeiro Público é imprescindível à Licitação e baliza todo o processo, do início ao fim. Cada Lote/Bem será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, a Plataforma Online de Vendas Públicas e o seu Assistente Técnico Leiloeiro Público não garantem a regularidade de mecânica, de motor, de elétrica, de eletrônica ou de hidráulica de cada Lote/Bem nem mesmo dos seus componentes dispostos em Ofertas Públicas. Por isso, deverão verificar as suas condições *"in loco"*, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação de cada Lote/Bem adquirido. A venda será celebrada em caráter *"Ad Corpus"*, ou seja, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação de cada Lote/Bem leiloados, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

5 – Dos Débitos Incidentes sobre cada Lote/Bem:

Será de responsabilidade da Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário o pagamento dos débitos relativos a cada Lote/Bem apreçoado e anteriores à data da Venda Pública. Todos os débitos incidentes que tenham fato gerador **a partir ou por incidência da data da realização da Venda Pública** serão de exclusiva responsabilidade de cada Arrematante/Comprador(a). Quando a operação incidir o Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de competência Estadual, então, o Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário está autorizado a expedir nota fiscal (de saída, transporte, outras) destacando que o referido imposto será da responsabilidade e pagamento do(a) Arrematante/Comprador(a). Os Interessados/Licitantes deverão se cientificar, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis de cada Lote/Bem disposto nesta Venda Pública, por força da(s) arrematação(ões).

6 – Dos Tipos de Lances Especiais:

A Plataforma Online de Vendas Públicas é estruturada para o recebimento de lance(s) **Online (pela Internet)**. Para confirmar o registro de lance(s), na Tela de Lances, o Interessado/Licitante poderá fazer acessando os botões pré-determinados com seus valores mínimos ou através do campo "Lance Livre" que possibilita digitar qualquer valor superior ao mínimo atual. Destaca-se, ainda, o comando denominado **Lance Automático/Robô**: por essa ferramenta o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos (**Ligar Robô**) e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a(s) disputa(s) do(s) pregão(ões), sem que o seu valor máximo estipulado seja ultrapassado. Uma vez que outro interessado não cubra o maior lance dado pelo "**Robô**" então este vence a disputa. O "**Lance Automático/Robô**" é um valor estipulado como teto para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet. Estipule o seu teto e clique no botão "**Ligar**".

7 - Da Visitação do(s) Lote(s)/Bem(ns) Leiloado(s):

As fotos do(s) Bem(ns)/Lote(s) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visita prévia à realização da Oferta Pública. Consulte sobre agendamento de Visitação pelo "Suporte Online" ou através do e-mail contato@leiloeiropublico.com.br.

- **ALTÔNIA (PR):** Estrada Mestre para Cerâmica, Lote nº 100 A, Loteamento Gleba São Vicente, Zona Rural, Cep: 87550-000.

8 - Do Pagamento do(s) Arremate(s):

O **Valor Garantidor Imediato** exigido é de **5,00% (cinco por cento) À Vista, a título de Sinal/Caução**, sobre o valor total do bem arrematado e deverá ser quitado por meio de **Transferência Eletrônica (TED ou PIX)** em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador(a). Grifamos que a Plataforma Online de Vendas Públicas utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O

tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do(a) Arrematante/Comprador(a).

- **Do Valor Remanescente a ser pago pelo(a) Arrematante/Comprador(a):** O(a) Arrematante/Comprador(a) terá até **05 (cinco) dias** para efetuar o pagamento do **Saldo Remanescente de 95,00% (noventa e cinco por cento)**. É plenamente possível o pagamento integral do preço do bem arrematado no ato da arrematação.

9 – Da Taxa de Comissão da Venda Pública:

O(a) Arrematante/Comprador(a) pagará, no ato do arremate, mais o **Valor** correspondente a **5,00% (cinco por cento)** sobre o valor total do arremate a título de **Taxa de Comissão da Venda Pública**. Esse valor é excedente ao valor do arremate ofertado do item anterior e compõe o **Valor Garantidor Imediato**.

Atenção: Somente Registre Lance se Tiver Certeza. A Plataforma Online www.LeiloeiroPublico.com.br não cancela nem anula **os lances efetuados uma vez que são Irrevogáveis, Irretratáveis** e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos (robôs). **O Arremate é uma Ordem de Pagamento À Vista.** Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.

10 - Das Advertências Gerais:

Ficam notificadas e intimadas as partes arroladas nesse Edital (se for o caso), caso não o sejam por Notificação com Aviso de Recebimento. O Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário entregará ao Arrematante/Comprador(a) o(s) imóvel(is) livre(s) de hipotecas, gravames, penhoras e débitos anteriores relativos ao Imposto Predial Territorial Urbano IPTU, (arts. 130, § único, do CTN) salvo decisões judiciais que não eram de conhecimento do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário até o momento do(s) Leilão(ões).

11 – Da Transferência do(s) Lote(s)/Bem(ns):

O Registro Imobiliário através da Escritura Pública e/ou Carta de Arrematação, conforme o caso, será procedido em até 30 (trinta) dias corridos do fechamento da Venda, sendo as expensas do(a) Arrematante/Comprador(a). Para tanto, poderá a propriedade ser transferida como Definitiva ou Resolúvel conforme a forma de pagamento e o

período do seu registro imobiliário. Da mesma forma será feita, única e exclusivamente, para a pessoa do(a) Arrematante/Comprador(a). Fica, ainda, consignado que quaisquer outros registros como imobiliários junto à Prefeitura (Inscrição Municipal), INCRA, contas (luz, água) e demais serão incumbência do(a) Arrematante/Comprador(a) a contar do dia da arrematação e pelo mesmo prazo supra. Ainda, o ônus para desocupação do bem será todo do(a) Arrematante/Comprador(a).

12 – Dos Procedimento Finais:

Será elaborado Auto “Definitivo/Positivo” de Venda Pública contendo para cada Lote/Bem o valor da oferta vencedora, os valores pagos e ajustados, dados cadastrais do(a)(s) Arrematante(s)/Comprador(es/as), bem como, demais acontecimentos relevantes. A Carta de Arrematação em Venda Pública será assinada, física ou certificada digitalmente, por todas as partes envolvidas e suas testemunhas.

13 – Do Comparecimento do(a) Arrematante/Comprador(a):

O(a) Arrematante/Comprador(a) terá o prazo máximo de **até 05 (cinco) dias, contados da data do Arremate** para efetuar o pagamento do restante da parte não quitada (quitação do **Saldo Remanescente** da arrematação), bem como apresentar a documentação necessária para finalização do contrato. O(a) Arrematante/Comprador(a) que não comparecer ao endereço do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, no prazo acima estipulado para finalizar a contratação, será considerado desistente.

14 – Da Nova Aquisição por Direito de Preferência:

O interessado na condição de antigo Devedor Fiduciante poderá exercer a "Compra do Bem em Leilões Extrajudiciais da Lei 9.514/1997 por Direito de Preferência", nos termos do Artigo 27, § 2º-B e § 3º, II, Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017. No entanto, deverá atender todos os procedimentos contidos nesse Edital, a citar: cadastro na Plataforma Online, juntada dos documentos para Habilitação e registro de oferta de "Compra por Direito de Preferência" na Tela de Lances ou através de Anotação pela Central de Atendimento. Atendido os requisitos mínimos, pagará imediatamente (à vista) o Valor da Dívida (Valor em Segunda Data Formal) mais a Taxa de Comissão da Venda Pública de 5,00% (cinco por cento). Após a comprovação, expediremos o Termo de Aquisição por Exercício do Direito de Preferência firmados com a Fé Pública do Leiloeiro signatário em atendimento às formalizações para Averbações ou Registros em Matrícula Imobiliária do novo bem adquirido. Uma vez exercido o Direito de Preferência aqui descrito, então, a Oferta Pública de Consolidação será encerrada.

15 - Sanções para o Caso de Inadimplemento:

O não pagamento dos valores incidentes sobre a arrematação, nos prazos descritos nesse Edital Público configurará desistência por parte do(a) Arrematante/Comprador(a), ficando este obrigado a pagar multa equivalente a **20,00% (vinte por cento)** do valor do registro de arremate. Os valores recolhidos pelo(a) Arrematante/Comprador(a) a título de Valores Garantidores (Sinal/Caução e Taxa da Venda Pública) serão revertidos em multa, nos casos de: -

desistência: - não cumprimento do prazo para pagamento; - Não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo(a) Arrematante/Comprador(a); - descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital. Poderá a Plataforma Online de Vendas Públicas emitir título de crédito para a cobrança de tais valores e encaminhar ao Protesto (se for o caso) e promover a Execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tais valores devidos figuram como dívida líquida e certa nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil corrigida monetariamente até o efetivo pagamento sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes do Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). Ao Arrematante/Comprador(a) inadimplente recairão multas, restrições à conta, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, declaração de inidoneidade, cobranças judiciais além de Protestos e Inscrições em Cadastros de Devedores.

16 - Das Disposições Finais:

A Plataforma Online de Vendas Públicas pelo qual está(ão) realizando a(s) Oferta(s) Pública(s) e o seu e Assistente Técnico Leiloeiro Oficial são meros mandatários do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos, existência de impedimentos ou ônus sobre os Lotes/Bens ora ofertados, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. A participação na(s) presente(s) Oferta(s) Pública(s) implicará concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como às demais obrigações legais decorrentes. Os Lotes/Bens do(s) presente(s) Leilão(ões) podem ser modificados a critério do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda "*ad corpus*"), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes. Na hipótese do adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo(s) vencimento(s) ocorra(m) entre a(s) data(s) da(s) realização(ões) do(s) Leilão(ões) e a data de registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório. O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condominial (por cotas inadimplidas seja ordinárias ou extraordinárias). Tais débitos gerados até a data da venda são de responsabilidade e serão arcados pelo Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário. Não reconhecerá a Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o Arrematante/Comprador a transacionar o imóvel objeto da licitação. A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário, podendo este revogá-la em defesa do interesse justo ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas. Para dirimir qualquer questão sobre esse Leilão Público fica eleito o foro da Sede do Comitente/Vendedor/Credor Fiduciário. O presente



instrumento é firmado com ampla divulgação em Jornal Eletrônico e/ou Impresso de Grande Circulação. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central de Atendimento** em E-mail: **contato@leiloeiropublico.com.br** ou WhatsApp: **0800 304.5004 e (48) 3304.5004**. O referido nesse Edital Unificado de Leilões Extrajudiciais e Notificações da Lei 9.514/1997 é verdade, do que dou fé pública. Estado de Santa Catarina, **Capital, em 10 de fevereiro de 2025.**

Rodolfo da Rosa Schöntag

Plataforma Online de Vendas Públicas

www.LeiloeiroPublico.com.br

Rodolfo da Rosa Schöntag

Leiloeiro Público Oficial

Fé Pública por Lei Federal

Matrícula AARC/263

Certificação Digital ICP-Brasil





Anexo
Relação de Bens e Lotes

Lote	Descrição do Bem	Lance Mínimo
1	ALTÔNIA (PR): IMÓVEL RURAL 2.060,00 m² Matrícula 5.236 (ORI – Altônia (PR)): Lote rural nº 100 A, subdivisão do lote nº 180, da gleba São Vicente, deste município e comarca, com a área de 2.060,00 m², com as seguintes confrontações: "Partindo do marco 100-B/100-A, cravado a margem da Estrada Mestre, segue-se o rumo 1950'NE, com a distância de 61,10 m, onde encontrou-se outro marco 100-8/100-A, confrontando por este lado com o lote no 100-B; deste marco seguiu-se o rumo 88°10'SE, com a distância de 24,10 metros, / onde encontrou-se outro marco 100/100-A, confrontando por este lado com o lote no 100-B; deste marco seguiu-se rumo 1°42'SE, com a distância de 73,40 metros, onde encontrou-se outro marco 101/100-A, também cravado à margem da Estrada / Mestre, confrontando por este lado com o lote nº 101; deste marco seguiu-se margeando a mesma Estrada Mestre, até o marco 100-B/100-A, ponto de partida, medindo a distância de 40,00 metros, ficando assim demarcado o lote acima descrito. Todos os rumos constantes do presente memorial referem-se ao Norte Verdadeiro. INCRA: 951.153.264.490-6, Número do CCIR: 64561836244. Av.7/5.236 de 10/08/2022: Averbação de alteração do código do INCRA para nº 951.153.264.490.6, área total de 0,2060, conforme consta no CCIR 2021. Av.9/5.236 de 29/01/2025: Consolidação da Propriedade referente a totalidade do imóvel constante da presente matrícula em nome da credora fiduciária Cresol Progresso. Informações do Laudo de Avaliação: "No imóvel avaliado encontra-se características de terre plano, regular, com área plana com frente para Estrada Mestre, o imóvel contém uma residência em alvenaria medindo 180,50 m² e um barracão com 150,00 m². áreas do imóvel: 2 salas; 1 banheiro social; 1 cozinha; 1 garagem; 1 dispensa; 1 lavanderia." Informações Complementares: Será de responsabilidade do(a) Arrematante/Comprador(a) realizar as averbações das benfeitorias na matrícula do imóvel.	1º Leilão em 07/04/2025 R\$ 399.400,00 2º Leilão em 22/04/2025 R\$ 395.059,16





Atualização do Valor do Bem: O valor de avaliação do imóvel fora efetivado e atualizado conforme disposto na Cédula de Crédito Bancário.

Em desfavor do(s) Devedor(es), Garantidor(es), Interviente(s), Ocupante(s) ou Representante(s): NEIDE F*** D*** S*** S***, CPF: **4.**3.**9-22; JOSE A*** M*** D*** S***, CPF: **7.**9.**9-91; JOSE H*** D*** S*** D*** S***, CPF: **8.**1.**9-16; SIRLEI S*** P***, CPF: **0.**8.**9-59.

Endereço de Visitação: ALTÔNIA (PR): Estrada Mestre para Cerâmica, Lote nº 100 A, Loteamento Gleba São Vicente, Zona Rural, Cep: 87550-000.

Condições Gerais: a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irretratáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação.

* O horário previsto no Edital é referencial para que se faça o Apregoamento Virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo ainda anotar registros de lances e disputas (mesmo após este horário) e até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens e/ou áudio da Tela de Lances. Reforçamos que Plataforma Online de Vendas Públicas e seu Assistente Técnico fazem uso do Apregoamento Virtual dos Lotes/Bens. Em contrapartida, não são leilões meramente eletrônicos nem tampouco de cronometragem regressiva ao encerramento de Lotes/Bens, A figura humana do Leiloeiro Público é imprescindível à Licitação e baliza todo o processo, do início ao fim.

