Edital de 1º Leilão Público Extrajudicial

Modalidade Online (Registro nº 26.182)

Bem(ns) Próprio(s) ou Não de Uso(s): Sala Comercial 37,59 m² em Florianópolis (SC)

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** ao apregoamento virtual de cada lote (horário Oficial de Brasília/DF).
* **Não** se trata de Leilão meramente eletrônico: sem cronometragem regressiva, é o Leiloeiro Público quem confirma a venda na **Tela de Lances**.

1 – Da Realização do 1º Leilão, Data, Horário e Local:

O Comitente/Vendedor **Comitente Particular**, inscrito no Cadastro de Pessoa Física nº **2.**3.**8-38, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará o 1º Leilão Público, do tipo Maior Lance, do(s) Bem(ns) Próprio(s) ou Não de Uso(s) relacionado(s) no Anexo, de forma **Online (via Internet) já aberto para lances prévios e também na data do apregoamento virtual em 22/12/2026, 14h***. Os interessados deverão participar exclusivamente em **www.LeiloeiroPublico.com.br**.

- **Data do Apregoamento:** **22/12/2026 (3ª feira)**
- **Horário Apregoamento:** **14h* a partir deste horário os lotes serão apregoados**
- **Tipo:** **Exclusivamente 1º 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. A Venda Pública está a cargo da Plataforma Online de Vendas Públicas: **www.LeiloeiroPublico.com.br**, conduzida pelo Leiloeiro Público Oficial Rodolfo da Rosa Schöntag, matrícula profissional AARC/SC/263 do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC), por intermédio do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI) e respectiva(s) Junta(s) Comercial(is) Estadual(is), na condição de mandatário do Comitente/Vendedor, nos termos do Decreto nº 21.981/1932. Considera-se Arrematante/Comprador(a) o

Interessado/Licitante habilitado cujo lance for declarado vencedor. Central Nacional de Atendimento: **0800.304.5004** e **contato@leiloeiropublico.com.br**.

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 da Venda Pública. Para Casados(as) ou em União Estável, adicionar a respectiva Certidão ou Escritura.

- Pessoa Jurídica: Cartão de CNPJ; Estatuto/Contrato Social e Alterações (se for o caso) e todos os documentos exigidos do participante "Pessoa Física".

- Impedimentos: Não poderão oferecer lance ou oferta o Leiloeiro, seus prepostos e os mandatários do Comitente/Vendedor, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados (art. 497 do Código Civil).

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 a Plataforma Online de Vendas Públicas e o Leiloeiro Público 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 valor igual ou superior ao **Lance Mínimo do 1º Leilão indicado no Anexo**, em moeda nacional, reservando-se ao Comitente/Vendedor 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, a Plataforma Online de Vendas Públicas e o Leiloeiro Público Oficial não garantem a área, as divisas, as construções e benfeitorias, averbadas ou não, o estado de conservação, a ocupação nem a situação cadastral, urbanística, condominial e ambiental do imóvel. Por isso, os interessados deverão verificar as condições do imóvel "in loco" e junto aos órgãos competentes e ao Condomínio, 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" (art. 500, § 3º, do Código Civil), sendo apenas enunciativas as referências a medidas, área e confrontações, não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação de cada Lote/Bem, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

Dos 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) Leilão(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.

Do Julgamento: O lance vencedor será o de maior valor, igual ou superior ao Lance Mínimo indicado no Anexo. Em caso de empate, prevalecerá o lance registrado primeiro na Tela de Lances, conforme o registro de data e horário da Plataforma Online de Vendas Públicas.

5 – Dos Débitos Incidentes sobre cada Lote/Bem e Obrigações:

Será de responsabilidade do Comitente/Vendedor o pagamento dos débitos relativos a cada Lote/Bem e anteriores à data da Venda Pública, inclusive IPTU, taxas e contribuições condominiais, ordinárias e extraordinárias, de modo que o imóvel é entregue livre e desembaraçado, sem passivo ao(à) Arrematante/Comprador(a). Todos os débitos incidentes que tenham fato gerador **a partir da data da realização da Venda Pública** serão de exclusiva responsabilidade de cada Arrematante/Comprador(a). O Comitente/Vendedor entregará o imóvel livre de hipotecas, gravames e penhoras, salvo o que constar do Anexo e as decisões judiciais que não eram de seu conhecimento até a data da venda. Os Interessados/Licitantes deverão se cientificar, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, inclusive as urbanísticas e as ambientais, aplicáveis a cada Lote/Bem disposto nesta Venda Pública. Ao adquirente de boa-fé não são oponíveis situações jurídicas não constantes da matrícula do imóvel, ressalvadas as hipóteses legais (art. 54 da Lei nº 13.097/2015).

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

As fotos do(s) Lote(s)/Bem(ns) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visitação prévia à realização da Oferta Pública. A visitação ocorre exclusivamente mediante **Credencial de Visitação**, solicitada pelo botão "Credencial de Visitação", na página do Lote/Bem em www.LeiloeiroPublico.com.br, com o preenchimento dos dados cadastrais do visitante. Tratando-se de imóvel ocupado, a visitação interna depende da anuência do ocupante.

- **FLORIANÓPOLIS (SC):** Rua Coronel Pedro Demoro, nº 1.793, Sala 303, 3º pavimento, Edifício Galeria Alécio, Estreito, Cep: 88075-310.

7 - 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 às sanções previstas no item 13 deste Edital. 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 úteis para efetuar o pagamento do Saldo Remanescente de 95,00% (noventa e cinco por cento), diretamente ao Comitente/Vendedor, nos dados bancários informados no Auto/Carta de Venda Pública. É plenamente possível o pagamento integral do preço do bem arrematado no ato da arrematação.

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 de compra assumido nesta Venda Pública Oficial. Os lances ficam registrados no sistema com data e horário, inclusive os automáticos (robôs). **O Arremate é uma Ordem de Pagamento**. Caso não ocorra, o Lote/Bem poderá ser repassado ao segundo maior lance e o inadimplente responde pelas sanções do item 13. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.

8 – Da Taxa de Comissão da Venda Pública:

O(a) Arrematante/Comprador(a) pagará, no ato do arremate, mais o **Valor** correspondente a **7,00% (sete por cento) sobre o valor total do arremate a título de Taxa de Comissão da Venda Pública** (art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932). Esse valor é excedente ao valor do arremate ofertado do item anterior e compõe o **Valor Garantidor Imediato**.

9 - Das Advertências Gerais:

Ficam notificadas e intimadas as partes arroladas neste Edital (se for o caso), caso não o sejam por Notificação com Aviso de Recebimento.

Da Ocupação: O imóvel é vendido no estado de ocupação em que se encontra. Estando ocupado pelo próprio Comitente/Vendedor, a entrega ocorrerá com a transmissão da posse (item 10). Havendo ocupação por terceiros, a desocupação e as despesas dela decorrentes ficam a cargo do(a) Arrematante/Comprador(a).

Da Evicção: Responde pela evicção o Comitente/Vendedor, na qualidade de alienante, nos termos dos arts. 447 e seguintes do Código Civil.

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

O Registro Imobiliário, por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, será procedido em até 30 (trinta) dias corridos da quitação do Saldo Remanescente, sendo as expensas do(a) Arrematante/Comprador(a), inclusive ITBI, emolumentos, certidões e eventual averbação de construções ou retificação exigida pelo Registro de Imóveis. A posse será transmitida com a quitação integral do preço e a lavratura da Escritura. A transferência será feita, única e exclusivamente, para a pessoa do(a) Arrematante/Comprador(a). Fica, ainda, consignado que quaisquer outros registros 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. Residindo o Comitente/Vendedor no exterior, a Escritura Pública poderá ser outorgada por procurador com poderes específicos.

11 – Dos Procedimentos 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. O Auto/Carta de Venda Pública será assinado, física ou digitalmente, pelo Leiloeiro Público Oficial e pelo(a) Arrematante/Comprador(a), instruindo a lavratura da Escritura Pública.

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

O(a) Arrematante/Comprador(a) terá o prazo máximo de **até 05 (cinco) dias úteis, contados da data do Arremate**, para efetuar o pagamento do restante da parte não quitada (quitação do Saldo Remanescente da arrematação). No mesmo prazo, incumbe ao(à) Arrematante/Comprador(a) contatar o Comitente/Vendedor, pelos contatos informados no Auto/Carta de Venda Pública, e apresentar a documentação necessária à formalização da compra e venda, sob pena de ser considerado(a) desistente.

13 - Sanções para o Caso de Inadimplemento:

O não pagamento dos valores incidentes sobre a arrematação, nos prazos descritos neste 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, na qual serão computados os valores recolhidos a título de Valores Garantidores (Sinal/Caução e Taxa da Venda Pública), que serão retidos 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 do saldo devido, encaminhar ao Protesto (se for o caso) e promover a Execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32. Tais valores figuram como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos. Ao Arrematante/Comprador(a) inadimplente recairão restrições à conta, impedimento de

participar de novas Vendas Públicas, cobranças judiciais, além de Protestos e Inscrições em Cadastros de Devedores, e o Lote/Bem poderá ser ofertado ao segundo maior lance ou em nova Venda Pública.

14 - Das Disposições Finais:

A Plataforma Online de Vendas Públicas pela qual se está realizando a Oferta Pública e o seu Leiloeiro Público Oficial são meros mandatários do Comitente/Vendedor, 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 presente Oferta Pública implica concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como das demais obrigações legais decorrentes. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo do adquirente a sua regularização, a averbação de áreas e as reformas, quando for o caso. Eventuais erros materiais e alterações das condições da Venda serão objeto de Rerratificação do Edital publicada na Plataforma Online. O Comitente/Vendedor poderá suspender ou revogar a Venda Pública antes do apregoamento virtual. Os dados pessoais coletados na Habilitação são tratados exclusivamente para as finalidades da Venda Pública e para o cumprimento de obrigações legais (Lei nº 13.709/2018). Para dirimir qualquer questão sobre esta Venda Pública fica eleito o foro da Comarca de situação do imóvel. O presente instrumento é firmado com ampla divulgação por meio eletrônico, na Plataforma Online de Vendas Públicas, e em Jornal Eletrônico e/ou Impresso de Grande Circulação. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central Nacional de Atendimento: 0800.304.5004** e **contato@leiloeiropublico.com.br**. O referido neste Edital é verdade, do que dou fé pública. Documento eletrônico assinado digitalmente, nos termos da MP nº 2.200-2/2001 e da Lei nº 14.063/2020, em **26 de novembro de 2026.**

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/SC/263
Certificação Digital ICP-Brasil

Anexo
Relação de Bens e Lotes

Lote	Descrição Do Lote	Lance Mínimo
1	**FLORIANÓPOLIS (SC): SALA COMERCIAL 37,59 m²** **Matrícula 12.520 (3º ORI – Florianópolis (SC)):** SALA nº 303, localizada no 3º pavimento do Edifício Galeria Alécio, na Rua Cel. Pedro Demoro, nº 1.697, Subdistrito do Estreito, neste Município, com área privativa de 28,59 m², área comum de 9,00 m², área construída de 37,59 m² e 2,30% de fração ideal no terreno com área de 663,00 m². Inscrição Imobiliária na PMF sob nº 51.09.030.0531.034-707. Atualização de Numeração (Av.8/12.520 em 14/11/2025): o Edifício Galeria Alécio possui atualmente o nº 1.793 da Rua Coronel Pedro Demoro. Bem(ns) Próprio(s) ou Não de Uso(s): Edneia Pereira de Novais. **Informações do Comitente:** "[...] o imóvel está desocupado e não se encontra locado [...]". **Informações Complementares:** Imóvel vendido livre e desembaraçado, sem passivo ao(à) Arrematante/Comprador(a): os débitos de IPTU e de condomínio anteriores à Venda Pública, inclusive o rateio integral da obra aprovada na Assembleia do Condomínio de 16/09/2025, são de responsabilidade do Comitente/Vendedor. **Ônus e Restrições sobre o Bem:** Não constam ônus vigentes na matrícula. **Endereço de Visitação: FLORIANÓPOLIS (SC):** Rua Coronel Pedro Demoro, nº 1.793, Sala 303, 3º pavimento, Edifício Galeria Alécio, Estreito, Cep: 88075-310. **Condições Gerais:** a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Eventuais erros materiais serão corrigidos por Rerratificação do Edital. e) Visitação somente com Credencial, solicitada pelo botão "Credencial de Visitação".	**1º Leilão:** **22/12/2026, às 14h.** **R$ 112.200,00**