

**EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL (ON-LINE)**

O Leiloeiro Oficial **ODILSON FUMAGALLI ÁVILA**, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS sob o n.º 357/2017, devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DA REGIÃO DA PRODUÇÃO – SICREDI REGIÃO DA PRODUÇÃO RS/SC/MG**, instituição financeira cooperativa, inscrita no CNPJ sob o n.º 89.468.565/0001-01, faz saber, através do presente Edital, que submeterá à venda em leilão (1.º ou 2.º), para pagamento de dívida fiduciária em favor da credora, na forma da Lei n.º 9.514/1997, nas datas, horários, valores e local abaixo informados, o(s) imóvel(is) na sequência identificado(s):

**DAS DATAS, HORÁRIOS, VALORES E LOCAL**

**1.º Leilão: 12/05/2023, às 14h – Lance mínimo: R\$ 2.400.000,00**

**2.º Leilão: 19/05/2023, às 14h – Lance mínimo: R\$ 2.177.873,09 (caso não haja venda no 1.º Leilão)**

**Local da realização do Leilão - exclusivamente na modalidade on-line ([www.fumagallileiloes.com.br](http://www.fumagallileiloes.com.br))**

**DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**Uma área de terras de cultura e pastagens de 18.301,40m<sup>2</sup>, dentro de uma área maior com superfície de 95.388,66m<sup>2</sup>, localizada na Linha Água Amarela, Interior, no Município de Chapecó, SC**, sobre a qual se encontram edificadas uma casa de alvenaria medindo 100m<sup>2</sup> e um barracão em alvenaria medindo 300m<sup>2</sup>, ambos pendentes de averbação junto ao CRI competente, a qual possui as seguintes confrontações: pelo arroio Barreiro que divide com terreno de Antenor Francisco Sales, por este arroio acima até suas cabeceiras, e desta cabeceira cortará em linha reta com o arroio denominado Xanxerê, dividindo com terras de Antônio Pereira de Andrade, e descendo por Barreiro abaixo até encontrar a barra do arroio Rodeio Chato, e subindo por este acima até encontrar a barra do arroiozinho chamado dos patos, e por este acima até suas cabeceiras, sobre um banhado, e daí em diante cortará em linha reta ao rumo do arroio Xanxerê, e por esta acima até encontrar com a divisa acima do arroio Xanxerê. Demais informações vide **Matrícula n.º 22.497** do 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Chapecó, SC.

**DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

Ocupado

**DO(S) FIDUCIANTE(S)/DEVEDOR(ES) E DO INSTRUMENTO DE CRÉDITO OBJETO DA GARANTIA**

Nandis – Comércio de Gases Atmosféricos Ltda., Fábio Bortoluzzi, André Luiz Bortoluzzi, AF Empreendimentos Imobiliários Ltda. Cédula de Crédito Bancário n.º C21431132-1, emitida em 29/03/2022.

**DA CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA**

Caso eventualmente exista(m) sobre o(s) referido(s) imóvel(is) benfeitoria(s) pendente(s) de averbação no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, a(s) regularização(ões) desta(s) e os encargos correspondentes perante os órgãos competentes correrão por conta exclusiva do(a) arrematante, inclusive débitos não apurados junto ao INSS com construção, demolição ou reforma, concluída ou em andamento. Caberá também ao(à) arrematante a regularização, junto aos órgãos responsáveis, da eventual demolição ou ampliação da atual área construída. O(s) imóvel(is) será(ão) leiloado(s) em caráter “ad corpus” e no estado em que se encontra(m), inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários, comodatários, detentores e posseiros, sendo que as áreas e descrições mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas, não podendo o(a) arrematante suscitar desconhecimento das condições. A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir no(s) imóvel(is), seja por divergência de área(s), mudança no compartimento interno em relação ao projeto original, averbação de benfeitoria, características, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado. A vendedora providenciará a baixa do gravame fiduciário que recai sobre o(s) respectivo(s) imóvel(is). Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, destacando-se, mas não se limitando, à comissão do leiloeiro, escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, débitos de luz e água, débitos de IPTU/ITR em atraso ou em cobrança judicial, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., e/ou quaisquer outras taxas ou tributos incidentes sobre o(s) imóvel(is). A vendedora, de igual forma, não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicial ou extrajudicialmente pelo(s) proprietário(s) anterior(es). Na hipótese de o(s) imóvel(is) arrematado(s) estar(em) ocupado(s) ou locado(s), o(a) arrematante assume total responsabilidade no tocante à(s) sua(s) desocupação(ões), assim como suas respectivas despesas. O(A) arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelo(s) proprietário(s) anterior(es) ou terceiros com referência ao(s) imóvel(is) e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.. A vendedora, ainda, não responderá por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Caberá também ao(à) arrematante verificar junto ao órgão competente a totalidade da área destinada à preservação ambiental permanente, de modo que a responsabilidade de eventual demarcação física do imóvel e georreferenciamento ficará por conta exclusiva do arrematante, ficando também sua conta a verificação de eventual restrição imposta por legislação de zoneamento/uso do solo. Em caso de arrematação do(s) imóvel(is) o(a) arrematante exime a vendedora da responsabilidade pela evicção, nos termos previstos no art. 448 do Código Civil/2002, exceto se detectada qualquer ação ou medida judicial colocando em questão a propriedade da vendedora, após a definitiva decisão judicial transitada em julgado, quando então a vendedora e o Leiloeiro devolverão ao arrematante os valores pagos, devidamente corrigidos pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), ficando sem efeito a arrematação realizada. O(A) arrematante deverá identificar-se previamente das obrigações e direitos constantes das especificações e convenções de condomínio. **Fica assegurado ao(s) fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o(s) imóvel(is) por preço correspondente ao valor da dívida mais comissão de leiloeiro, somado ainda aos encargos, taxas, tributos e demais despesas desembolsadas pela vendedora, além do pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive**

**custas e emolumentos, situação que, caso evidenciada, acarretará a imediata suspensão dos leilões, tornando-se ineficazes os lances anteriormente ofertados.** Ficam, por fim, os devedores, fiduciários, condôminos e demais interessados, assim como seus respectivos cônjuges, se casados forem, devidamente **INTIMADOS** do teor do presente Edital, para todos os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados para intimação pessoal.

#### **DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao valor de lance mínimo, acrescido do percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor da venda, correspondente à comissão do Leiloeiro, nos termos da Lei n.º 9.514/1997. No ato da arrematação (presencial) o arrematante pagará à vendedora o valor total da arrematação, mais comissão do Leiloeiro, cada um em valores separados. No caso de arrematação através da modalidade "on-line", o(a) arrematante estará obrigado(a) ao pagamento do valor total da arrematação, mais comissão do Leiloeiro, ambos à vista e no prazo de 24h (vinte e quatro horas), mediante depósito/transferência bancária para conta corrente de titularidade da vendedora e do Leiloeiro, informadas abaixo. Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o leilão, fica obrigado(a) a assinar ao respectivo recibo. Após as identificações dos pagamentos será(ão) emitida(s) a(s) carta(s) de arrematação para posterior registro da venda ou formalizada a respectiva escritura pública ou, ainda, o competente contrato particular, o(a) qual deverá ser confeccionado(a) no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da arrematação, não sendo permitido retardar essa formalização sem que haja motivo legal para tanto, devendo-se, neste caso, os encargos de condomínio, água, luz, IPTU/ITR e/ou quaisquer outras taxas e tributos incidentes sobre o(s) imóvel(is) serem imediatamente assumidos pelo(a) arrematante. Estando o(s) imóvel(is) desocupado(s), a entrega das chaves ao(à) arrematante ficará condicionada à apresentação de comprovante de que a respectiva escritura de compra e venda, ou contrato particular, se for o caso, foi encaminhada(o) para o registro no Ofício de Registro de Imóveis competente.

#### **DA FORMA DE PAGAMENTO**

**Imóvel(is):** pagamento à vista, a ser depositado no banco n.º 748 (Sicredi), agência n.º 0100, conta corrente n.º 10058-7, de titularidade da vendedora. Não será aceito pagamento mediante cheque.

**Comissão do Leiloeiro:** 5% (cinco por cento), a ser depositada no banco n.º 748 (Sicredi), agência n.º 0230, conta corrente n.º 17.927-7, de titularidade do Odilson Fumagalli Ávila, inscrito no CPF sob o n.º 541.204.700-91.

#### **DA PARTICIPAÇÃO ON-LINE (VIA INTERNET)**

Serão aceitos lances via *Internet*, com participação on-line dos(as) interessados(as), por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os(as) interessados(as) sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital. O(A) interessado(a) que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma on-line, deverão os(as) interessados(as) efetuar cadastro prévio (24h antes do horário previsto para o Leilão) no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. Os lances oferecidos on-line no ato do pregão serão apresentados no telão e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como queda ou falhas no sistema, conexão de Internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, uma vez que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

#### **DA CANCELAMENTO DA VENDA**

As vendas em leilão são irrevogáveis e irretroatáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos neste Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 418 do Código Civil/2002, podendo o Leiloeiro cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, o que se efetivará com o uso do cheque fornecido ou através de boleto bancário. A oferta de lance on-line (através do clique no ambiente do site) gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado ou, ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima. E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão.

**Chapecó, SC, 20 de abril de 2023.**

**Odilson Fumagalli Ávila**

**Leiloeiro Oficial**

**JUCISRS n.º 357/2017**

**Contatos: (55) 9.8403-1920 / (55) 9.8476-1920 E-mail: odilsonfumagalli@hotmail.com**