

## EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE 1ª e 2ª PRAÇA/LEILÃO EXTRAJUDICIAL ON-LINE / LEI 9.514/1997

**Giovano Ávila Alves**, Leiloeiro Público Oficial e Rural matriculado na JUCESC sob o número AARC / 237 e Faesc nº 037, com escritório na Rua Paula Ramos, 1109, SL 01, Coqueiros, Florianópolis/SC, CEP. 88080-401 telefone (48) 3364.1838, devidamente autorizado na forma da Lei, **FAZ SABER**, a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento que, por força do artigo 27 da Lei 9.514/97 e suas alterações, **LEVARÁ A VENDA EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL ON-LINE**, em decorrência da consolidação da propriedade em favor dos Credores Fiduciários Rodrigo Augusto Salfer Santiago / CPF nº 006.381.599-03 e outros, objeto do contrato de financiamento e constituição de alienação fiduciária em garantia com a Mutuária/Devedora Principal C.M.O Comércio de Materiais Ortopédicos LTDA / CNPJ nº 04.816.730/0001-16 e Devedor Fiduciante Leandro Estevo Sociedade Limitada Unipessoal / CNPJ nº 27.810.792/0001-16, informando as datas, os horários, o local e as avaliações, devendo os interessados estar cientes de que a venda será à vista, e pelas condições a seguir:

### IMÓVEIS / PALHOÇA/SC:

- 1) UM **TERRENO URBANO**, situado à BR – 282/SC (Rodovia Ulysses Guimarães), KM 19, nº 566, lado par, bairro Alto Aririú, Palhoça/SC, registrado sob a matrícula nº 38.616, livro n. 2 – RL, do Registro de Imóveis Sebastião David Correa Tourinho, Palhoça/SC, inscrição municipal nº 01.04.091.0342, com área total de 5.966,61 m2, sob as medidas e confrontações constantes no respectivo título.
- 2) UM **TERRENO URBANO**, situado à BR – 282/SC, (Rodovia Ulysses Guimarães), KM 19, nº 566, lado par, Bairro Alto Aririú, Palhoça/SC, registrado sob a matrícula nº 38.617, livro n. 2 – RL, do Registro de Imóveis Sebastião David Correa, Palhoça/SC, inscrição municipal nº 01.04.091.0276, com área total de 716,25 m2, sob as medidas e confrontações constantes no respectivo título.

**EDIFICAÇÕES:** Sobre os referidos imóveis (matrícula 38.616 e matrícula 38.617), consta não averbado a margem das matrículas a edificação de um galpão industrial/comercial, com área total construída de 4.100,00 m2, de um pavimento, contento telhado em aluzinco, armação em aço, paredes em placas de concreto e piso de 14 cm, resistente para entrada e saída de caminhões de carga, repartido em 5 (cinco) áreas, cada uma com escritório no mezanino, com ampla área externa para estacionamento descoberto e frente para a BR-282/SC, atualmente alugadas, considerando um inquilino do ramo de automóveis e outro do setor industrial, com instalações bom estado de conservação.

**1ª Praça/Leilão Extrajudicial:** Dia **26/03/2026**, às **14h30min.** horas pelo valor igual, ou a partir de **R\$ 11.711.106,54**;

**2ª Praça/Leilão Extrajudicial:** Dia **02/04/2026**, às **14h30min.** horas pelo valor igual, ou a partir de **R\$ 6.199.342,67**, nos termos do § 2º do artigo 27 da Lei 9.514/97, atualizado na forma da Lei.

Local do Leilão (ON-LINE): Leilão exclusivamente on-line pelo site [www.soleiloes.com.br](http://www.soleiloes.com.br)

### **CONDIÇÕES GERAIS:**

- 1) Poderão participar pessoa física, maiores e capazes, com documento de identidade e CPF, ou pessoa jurídica através dos seus representantes com o contrato social.
- 2) Os lances serão recepcionados exclusivamente on-line pelo site do leiloeiro ([www.soleiloes.com.br](http://www.soleiloes.com.br)), e a participação dos interessados será mediante cadastro prévio com até 1 (uma) hora de antecedência de iniciar cada leilão, de acordo com as condições de participação contratualmente previstas no site. Será necessário o envio digitalizado de toda a documentação para que seja feito a homologação de acesso ao sistema, e a confirmação do cadastro será enviada por e-mail ao participante.
- 3) Os lances em disputa aparecerão em tempo real no site no dia e a partir da hora determinada, e a alienação será feita pelo maior lance ao final oferecido, dando-se por encerrado pela última proposta lançada. O envio de lance (valor) nos últimos 60 (sessenta) segundos do encerramento do leilão sujeitará a sua prorrogação pelo igual período, assim sucessivamente até se encerrarem as ofertas, não havendo quem mais der.
- 4) Lances oferecidos não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro por qualquer ocorrência, tais como quedas ou falhas técnicas no sistema, conexão à internet, linha telefônica ou qualquer outro motivo de caráter duvidoso do participante, não cabendo ao internauta reclamação a este título.

- 5) Será considerado lance vencedor aquele que resultar no valor, ou acima do preço mínimo pago pelo imóvel a leilão.
- 6) Encerrado o leilão, o arrematante vencedor terá o prazo de até 72 horas para fazer seus pagamentos, sob pena de incorrer nas sanções previstas do artigo 335 do Código Penal, c/c a legislação vigente, não obstante a reparação de dano prevista no artigo 186 c/c 927 do Código Civil no montante de 25% do valor arrematado, considerando 20% ao Credor Fiduciário e 5% ao leiloeiro. Ultrapassado este prazo sem o devido pagamento, o leiloeiro poderá condicionar a venda ao arrematante que confirmou / lançou o penúltimo valor igual, ou maior anteriormente oferecido, respectivamente com aquiescência dos Credores Fiduciários.
- 7) O pagamento da arrematação será diretamente em favor dos credores fiduciários / proprietários dos imóveis, em conta bancária que o leiloeiro oportunamente e exclusivamente indicar.
- 8) A comissão do leiloeiro será no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, e correrá por conta do arrematante (Art. 24, Parág. Único, Decreto n. 21.981/32). No caso de supressão do evento após o leilão em que o leiloeiro não tenha dado causa, fará jus este o percentual de 1,5% de retenção sobre o valor arrematado a título de custos operacionais.
- 9) Ao arrematante serão fornecidos o Auto de Arrematação, após a efetiva comprovação do seu pagamento, nos moldes estabelecidos e aprovado pelo Credor Fiduciário.
- 10) As despesas necessárias para a transferência junto ao registro imobiliário, tais como escritura pública, obtenção de guias, declarações, certidões, averbações, plantas, alvarás, habite-se, memoriais, pagamento de taxas, impostos, emolumentos, registros e etc..., serão de responsabilidade exclusiva do adquirente/arrematante, quando necessários.
- 11) Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá 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, caso houver, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos, inclusive perante o registro de imóveis.
- 12) O imóvel será ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda "ad-corporis"), sendo apenas enunciativas as referências contidas neste edital, e será vendido no estado de ocupação e de conservação que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, caso esteja nessa condição (art. 30 da Lei 9.514/97), bem como a realizar reformas, caso necessite, cabendo ao interessado verificar/confirmar todas estas situações antes do seu efetivo arremate, ambas sob suas expensas, não podendo alegar o seu desconhecimento.
- 13) Pela evicção, o arrematante assume os riscos da aquisição eximindo o credor fiduciário / proprietário do imóvel desta responsabilidade (art. 448 do Código Civil), salvo se houver alguma ação ou medida judicial existente, que coloque em discussão a propriedade, sendo o arrematante ressarcido tão somente pelos valores pagos após a definitiva decisão judicial transitada em julgado, atualizada monetariamente, bem como da comissão leiloeiro com observância ao item 8 do presente edital.
- 14) Na hipótese do adquirente ser ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo à IPTU, Condomínio, foro, e demais taxas incidentes sobre o mesmo que houver.
- 15) Ao devedor fiduciante (ex-mutuário) é assegurado o direito de preferência até a data de realização do 2º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, com os encargos, despesas, valores de ITBI e laudêmio, este último quando houver, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária em favor do Credor Fiduciário, juntamente com as despesas inerentes aos procedimentos da cobrança da dívida e da realização do leilão, bem como da comissão de 5% sobre o valor devido ao leiloeiro, incumbindo o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos, nos termos do artigo 27, § 2º B, da Lei 9.514/1997, atualizado pela Lei 13.465/2017.
- 16) Perderá o direito de preferência acima previsto o devedor fiduciante que não manifestar seu interesse de compra dentro do prazo e na forma da lei estabelecido. A manifestação deverá ser feita diretamente ao leiloeiro por e-mail ([contato@soleiloes.com.br](mailto:contato@soleiloes.com.br)), ou por correspondência, ambos com a confirmação de recebimento, condicionando a suspensão da hasta pública pelo pagamento integral do valor da dívida, em conta que o leiloeiro indicar, com antecedência mínima de uma hora do horário previsto para realização do 2º leilão, mediante a apresentação de comprovante de pagamento para a devida confirmação.
- 17) O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o referido bem podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condomínio, sendo tais débitos responsabilidade do Credor Fiduciário até a data da venda / arrematação.
- 18) O presente leilão não importa necessariamente em proposta de contrato por parte dos Credores Fiduciários, podendo este revogá-lo em defesa do interesse público ou anulá-lo, se nele houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adia-lo.

- 19) A participação no presente leilão extrajudicial implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições do presente Edital de 1ª e 2ª Praça/Leilão Extrajudicial, principalmente no momento em que o lance for considerado vencedor do leilão, bem como a submissão às demais obrigações legais decorrentes.
- 20) São de inteira responsabilidade do arrematante as informações por ele fornecidas para estes fins.
- 21) Em havendo, fica eleito o foro da Comarca de Florianópolis/SC para dirimir quaisquer questões judiciais, excluindo a preferência de qualquer outra, por mais privilegiada que seja.
- 22) Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários, inquilinos, ou senhorios diretos, em havendo, **INTIMADOS** pelo presente do **EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE PRAÇA/LEILÃO EXTRAJUDICIAL ON-LINE / Lei 9.514/1997**, para todos os atos aqui mencionados, caso encontrem-se em lugar incerto e não sabido.

Maiores informações poderão ser obtidas com o Leiloeiro Oficial e Rural Giovano Avila Alves / Matrículas AARC / 237 e 037, pelo site <https://www.soleiloes.com.br>, por e-mail [contato@soleiloes.com.br](mailto:contato@soleiloes.com.br), ou pelo telefone (48) 3364.1838.

Florianópolis/SC, 03 de Fevereiro de 2026.

**Giovano Ávila Alves**  
Leiloeiro Público Oficial e Rural  
Matrículas AARC/237 e 037