

EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS
MODALIDADE DO LEILÃO: ONLINE

A **CONDOMINIO JARAGUA TOWER LTDA**, com sede na Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, nº 1285, Bairro Centro na cidade de Jaraguá do Sul - SC, CEP: 89.251-701, inscrito no CNPJ/MF sob nº 40.295.635/0001-88, , através do **Leiloeiro Público Oficial SR. Edvar Vitor Soprano**, matrícula AARC/419 comunica aos interessados, que fará realizar **LEILÃO PÚBLICO ON-LINE** de bens Imóveis, que serão arrematados pelo maior lance oferecido, igual ou acima da avaliação.

DATA, HORÁRIO E LOCAL:

1ª HASTA

DATA: 15/05/2026

HORÁRIO: 19:30

LOCAL: na forma *on-line* através do endereço eletrônico: WWW.SOPRANOLEILAO.COM.BR, mediante cadastro prévio conforme estabelecido no edital.

1. DA PARTICIPAÇÃO:

1.1. Poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas munidas dos seguintes documentos: **PESSOA FÍSICA MAIOR DE 18 ANOS** = Identidade e CPF (originais); **PESSOA JURÍDICA** = C.N.P.J. e Inscrição Estadual. O participante, representante da empresa deverá portar **PROCURAÇÃO**, com firma reconhecida em cartório, caso não seja proprietário da empresa. Poderão participar também pessoas físicas e jurídicas pela Rede Mundial de Computadores INTERNET e desde que estejam com suas habilitações aprovadas até 02 (dois) dias antes da data do Leilão Público através do site WWW.SOPRANOLEILAO.COM.BR.

1.2. Não poderão participar do leilão Pessoas Físicas e Jurídicas que se encontrem sob falência, recuperação judicial ou extrajudicial, liquidação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução bem como as que tenham sido declaradas inidôneas pelo comitente, direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou que estejam cumprindo sanção de suspensão temporária de participação em licitação ou impedidas de contratar, inclusive os emitentes de cheque sem provisão de fundos, repassados ao(a) leiloeiro(a).

1.3. Todos os presentes assinarão seus nomes e colocarão seus endereços e outros dados na **LISTA DE PRESENÇA**, que será preenchida já no início do Leilão. Todos os presentes, participantes ou não deverão se identificar e assinar. Essa lista pertence ao(a) leiloeiro(a) e ficará sob arquivo. Do leilão on line, seus registros ficarão gravados no sistema.

1.4. A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 8.666/93 e alterações. *“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece”*. (Decreto, Lei 4.657/42, LICCB).

1.5. Não serão permitidas bebidas alcoólicas e fumantes no ambiente, nem tumultos nem o uso abusivo e perturbador de telefones celulares ou som alto, **BEM COMO NÃO SERÃO PERMITIDAS FOTOS, FILMAGENS OU QUAISQUER GRAVAÇÕES ANTES, DURANTE E/OU APÓS O LEILÃO. Caso haja qualquer tipo de gravação, o material será apreendido no ato e o infrator será conduzido às autoridades competentes.**

1.6. Fica automaticamente autorizadas as consultas aos órgãos de crédito, SERASA, SPC, entre outros. Reservamo-nos o direito de não concluir a venda, não liberar acesso aos sistemas de leilão on line, login e outros dados àqueles que possuem quaisquer restrições cadastrais, que tenham sido inadimplentes com Órgãos Públicos ou inadimplentes em outros leilões. O sistema é automático. Havendo restrição, ele não libera.

1.7. O(a) Leiloeiro(a) poderá registrar Boletim de Ocorrência contra toda e qualquer pessoa que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar a venda dos respectivos bens em leilão, conforme às sanções previstas no artigo 335 do Código Penal e nos artigos 90 e 95 da Lei 8.666/93, não obstante a reparação de danos previstas em Leis e no artigo 186 c/c 927 do Código Civil.

2. DA FORMALIZAÇÃO:

2.1. No ato da compra, o arrematante **entregará documento de identidade, preferencialmente, que conste seu CPF e pagará em dinheiro** (espécie) ou transferência bancária. Não serão aceitas arrematações em nome de terceiros, salvo se o arrematante estiver munido de procuração pública (com firma de ambos reconhecida em cartório). Os documentos servirão para preenchimentos de documentos pertinentes ao leilão e serão entregues após o acerto para o respectivo arrematante. Para aqueles interessados em participar do Leilão via Internet (Online), será necessário cumprir ao regulamento contido no site WWW.SOPRANOILEILAO.COM.BR, com o envio de documentos completos, dentro do prazo estipulado **até 02 (dois) dias antes da data do Leilão Público**. O interessado deverá obter a autorização e a senha para poder ter acesso ao Leilão Online e poder efetuar seus lances. **Importante:** Não nos responsabilizamos por mau uso de equipamentos, queda de banda larga, ou por falta de acesso à Internet.

2.2. Toda e qualquer procuração apresentada no Leilão será retida pelo(a) leiloeiro(a) e passara a integrar o presente ato.

3. DO OBJETO:

Descrição do Imóvel: Sala edificada sobre o terreno situado na cidade de Jaraguá do Sul, nas Ruas 2-Avenida Marechal Deodoro da Fonseca, 181-Marina Frutuoso-Professora e 333-José Ersching, centro, com a área de 3.102,24m², edificado com um prédio de alvenaria com 2 pavimentos, medindo 139,50m², constante das parcelas n^{os} 4 e 5, fazendo frente em quatro linhas, a 1^a de 25,38m, a 2^a de 19,25m, a 3^a de 7,07m e a 4^a de 5,88m, todas com o lado ímpar da Rua 2-Avenida Marechal Deodoro da Fonseca,

coincidindo com o alinhamento predial, estrema do lado direito em 24,87m com o lado par da Rua 181-Marina Frutuoso-Professora, coincidindo com o alinhamento predial, estrema do lado esquerdo em duas linhas, a 1ª de 14,78m com terras de Maicon Fernando Eger e a 2ª de 58,00m com o lado par da Rua 333-José Ersching, coincidindo com o alinhamento predial e travessão dos fundos em duas linhas, a 1ª de 15,50m com terras do Condomínio Marcatto e a 2ª de 60,68m, sendo 28,00m com terras de Francisco Cavigioli, 28,00m com terras de Alessandro Giuseppe Loberto Costa e 4,68m com terras de Gilberto Oscar Marcatto. Registrada na matrícula nº 61.952. A unidade e lances mínimos para as respectivas praças/hastas seguem abaixo descritos:

LOTE 01) 01 (uma) sala de n. 101, localizado na área privativa de 38,61m², área real comum de 31,972 m², área real total de 70,582 m² e 0,4231% de fração ideal no terreno, matrícula nº 61.952 do O.R.I. da Comarca de Jaraguá do Sul; LANCE MÍNIMO: HASTA UNICA: R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

4. DAS CONDIÇÕES

4.1. Os bens, objetos do presente leilão, serão arrematados **pelo maior lance oferecido**. Os participantes, que assim o desejarem deverão proferir seus lances, em moeda corrente nacional Real (R\$) em voz alta. **Os participantes do LEILÃO ON LINE**, que assim o desejarem, deverão proferir seus lances através da Internet, no site WWW.SOPRANOLEILAO.COM.BR, obedecendo a sequência que será dada no local do Leilão. Para arrematação Online, o licitante deverá permanecer diante do aparelho (microcomputador, tablete, celular ou outros) e deverá prestar atenção total ao evento, do início até seu encerramento total. Em sendo leilão simultâneo, o participante já se declara ciente de que o que vale é a terceira batida do martelo do(a) leiloeiro(a) no local do Leilão, independentemente do que apareça em sua tela.

4.2. Será dado prazo entre os lances e entre os lotes de modo que possibilite aos interessados e habilitados no **LEILÃO ONLINE** efetuarem seus lances.

4.3. O lance vencedor deverá ser pago imediatamente após a 3ª batida do martelo no local do leilão e a confirmação do(a) leiloeiro(a), tudo em moeda corrente ou através de transferência bancaria. O preenchimento da ficha da arrematação será realizado ao término do Leilão por Ordem de Arrematação na presença do(a) Arrematante. Para o(a) Arrematante do Leilão On-Line, este deverá aguardar as instruções que receberá através do e-mail constante em seu cadastro.

4.4. O lance que não for sucedido de outro de maior valor, será considerado vencedor, cabendo ao(a) leiloeiro(a) nomeado ou seu preposto, assim declará-lo. A manutenção e o intervalo dos lances ficarão a critério deste. Serão anotados o nome do primeiro vencedor, bem como do segundo e terceiro colocados, caso haja alguma desistência.

4.5. No caso da Arrematação via **LEILÃO ONLINE (Internet)**, esta seguirá as regras estipuladas no site, ou seja, o valor total exigido deverá ser quitado por meio de depósito em dinheiro (direto no caixa do banco) ou por transferência à **VISTA** entre contas correntes, via transferência bancária a ser oportunamente informada pela equipe do(a) Leiloeiro(a) Oficial, o que será informado através do e-mail constante no cadastro do arrematante.

4.6. No caso dos lotes **DESERTOS/NEGATIVOS**, os mesmo estarão disponíveis para compra direta junto ao leiloeiro oficial, que estará recebendo propostas através do e-mail contato@sopranoleilao.com.br ou através do site WWW.SOPRANOLEILAO.COM.BR, ou pelo telefone **(47) 98811-5722**.

5. DA ADJUDICAÇÃO E DO PAGAMENTO:

5.1. O imóvel será vendido à vista ou parceladamente, a quem maior lance oferecer, mediante pagamento de **5% (cinco por cento)**, calculado sobre o valor de arrematação, referente à comissão do Leiloeiro, que não está inclusa no valor do lance ofertado. A comissão do leiloeiro poderá ser paga tanto em espécie bem como poderá ser depositada em conta corrente do mesmo, devendo o comprovante ser encaminhado para financeiro@sopranoleilao.com.br, mencionando o número do Lote Arrematado. Após a confirmação da entrada em conta do leiloeiro, será encaminhado o relatório de arrematações x arrematantes ao **CONDOMINIO JARAGUA TOWER**.

5.1.1. Conta Corrente do Leiloeiro:

Banco Sicoob – 756

Agência: 3366 Conta: 7.106-4

EDVAR VITOR SOPRANO

CNPJ: 40.933.734/0001-48

CHAVE PIX: 40.933.734/0001-48

5.1.2. O valor da arrematação deverá ser pago a vista em até 24 horas após o encerramento do evento

5.2. O não cumprimento do prazo de pagamento acima estipulado implicará na declaração de inadimplência do Arrematante, conseqüentemente na perda do sinal dado, em favor do COMITENTE, bem como da comissão paga ao Leiloeiro, além do pagamento de eventuais despesas incorridas, sem que gere direitos ao Arrematante faltoso. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

5.3. O COMITENTE designará o local para a assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

6. DAS CONDIÇÕES DE ARREMATAÇÃO

6.1. O Compromisso de Compra e Venda será emitido em nome do Ofertante vencedor, identificado no ato do leilão e, em caso de aquisição em nome de pessoa jurídica, o representante da mesma deverá portar o CARTÃO DO CNPJ E INSCRIÇÃO ESTADUAL ou fotocópia autenticada dos mesmos, do contrário, não será possível a emissão da nota em nome de pessoa jurídica.

6.2. Não será aceito o pagamento com cheque de terceiros e caso seja feito por cheque o mesmo poderá ser resgatado por TED ou depósito em espécie, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas úteis a contar da data do Leilão.

6.3. O pagamento não efetuado no ato do Leilão sujeitará o arrematante faltoso às penas da Lei, ocorrendo a declaração de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo. Independente das sanções judiciais, o arrematante que porventura descumprir o prazo de pagamento estabelecido, terá o valor total da sua arrematação, acrescido de multa equivalente a 1% (um por cento), por dia de atraso, até o terceiro dia útil, contados da data de arrematação, quando então será declarada sua inadimplência. Tal procedimento será aplicado para o cheque eventualmente devolvido.

7. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL

7.1. A transferência de propriedade somente se dará por meio de escritura pública de Compra e Venda, registrada no Cartório de Imóveis pertinente, no prazo máximo de sessenta dias subsequentes ao da liquidação de todos os pagamentos, respeitado o prazo para conclusão do empreendimento, com o recolhimento das taxas e impostos referentes às despesas incidentes para a efetivação da transferência e correrão à conta exclusiva do Arrematante conforme dispõe a legislação civil e o compromisso de compra e venda.

7.2. O não comparecimento do Arrematante ao Cartório de Imóveis no dia e horário agendados implicará em cancelamento da venda, salvo motivos devidamente justificados e documentados, que serão analisados pelo COMITENTE e pelo Leiloeiro.

7.3. Não sendo suficientemente justificado o não comparecimento acima citado, implicará ao Arrematante faltoso a perda do sinal dado em favor do COMITENTE, a guias de multa por quebra de contrato e da comissão paga ao Leiloeiro.

8. ADVERTÊNCIA:

8.1. É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender, ou de qualquer forma negociar o imóvel arrematado, antes do pagamento e da extração da Nota de Venda e a consequente lavratura de escritura. NÃO HAVERÁ EM HIPÓTESE ALGUMA SUBSTITUIÇÃO de arrematante e de nota do livro talão.

8.2. Todos os participantes do Leilão estarão sujeitos as normas contidas no DEC. 21.981 de 19 de outubro de 1932 e 22.427 de 1 de março de 1933, Código Civil e Art. 335 do Código Penal Brasileiro – “Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitantes por meios ilícitos, estará incurso nas penas de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos de detenção, com as agravantes dos crimes praticados contra a ordem pública e da violência se houverem”.

8.3. Os fatos, cláusulas e condições omissas serão dirimidas mediante o que dispuser a legislação a respeito e for aplicável ao caso e pacto objeto do presente, sem prejuízo para o disposto no item anterior.

8.4. O Comitente reserva-se ao direito de a qualquer tempo retirar o bem posto à venda sem que isto gere direitos a terceiros, sob qualquer alegação.

9. DO LEILOEIRO:

9.1. O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Público Oficial, SR. Edvar Vitor Soprano**, matrícula AARC/419. O comitente nada pagará ao Leiloeiro sob qualquer título ou valor arrecadado nas vendas efetuadas

9.2. Fica reservado ao Leiloeiro indicado, o direito de suspender o presente processo licitatório, bem como adiar horários de início do leilão, sem que caiba qualquer reclamação ou pedido de indenização. Os adiamentos deverão ser justificados.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1. Da reunião referente ao presente leilão será lavrado Diário ou Auto de Leilão, no qual figurarão todos os lotes vendidos ou não, bem como a correspondente identificação do(a)(s) **ARREMATANTE** com nomes completos, endereços, inclusive com número de CPF ou CNPJ.

10.2. O Comitente e o leiloeiro não atenderão e não reconhecerão reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar bens arrematados no presente leilão.

10.3. A participação dos interessados implica em aceitação de todos os termos do presente Edital.

10.4. Maiores informações e cópia do Edital poderão ser obtidas através do e-mail contato@sopranoleilao.com.br ou através do site WWW.SOPRANOILEILAO.COM.BR, ou pelo telefone **(47) 99914-8845** com o leiloeiro(a). **LEIA ATENTAMENTE O EDITAL.**

11. DO FORO

O FORO COMPETENTE PARA DIRIMIR QUAISQUER QUESTÕES A RESPEITO DESTE EDITAL, SERÁ DA CIRCUNSCRIÇÃO ESPECIAL JUDICIÁRIA DE JARAGUÁ DO SUL/SC, FORO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Jaraguá do Sul (SC), 25 de abril de 2026.

Edvar Vitor Soprano
Leiloeiro Publico Oficial
Matricula AARC-419

CONDOMINIO JARAGUA TOWER