

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**  
LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (Lei nº 9.514/97)  
**LEILÃO ON-LINE**

Varones Pasqual Drabach Filho, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCESC AARC/429, autorizado pelo credor fiduciário FORTE OESTE EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.948.079/0001-36, Número de Identificação de Registro de Empresas - NIRE sob nº 42 6 0056792-8, com sede na Rua Minas Gerais, nº 420-E, Bairro Presidente Médici, no município de Chapecó/SC, faz saber a todos que realizará a alienação em leilão, para pagamento da dívida fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, e observadas as condições do contrato de alienação fiduciária, por lances on-line, em data, local e horário a seguir descritos, o(s) bem(ns):

**1º Leilão: 14/07/2026**, às **15h30m**, por lance não inferior ao valor da avaliação de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

**2º Leilão: 21/07/2026**, às **15h30m** (A quem mais der, desde que superior a R\$ 132.619,89 (cento e trinta e dois mil, seiscentos e dezenove reais e oitenta e nove centavos, correspondente ao montante da dívida e demais encargos e obrigações).

**Local do Leilão:** O Leilão será realizado de forma exclusivamente **ON-LINE**, através do site do leiloeiro: [www.leiloeirojudicial.com.br](http://www.leiloeirojudicial.com.br)

**Descrição dos bens:**

**Lote 01:** IMÓVEL: LOTE URBANO Nº 16, da Quadra 163, com a área de 562,09m', sem benfeitorias, situado no lado ímpar da Rua Aloisio Stoffel, s/nº, Bairro Jardim Alvorada, na ZODUP 1 - Zona de Ocupação e Densificação Urbana Prioritária 1, na Cidade de São Carlos, Estado de Santa Catarina, situado na esquina formada entre a Rua Aloisio Stoffel e Rua das Flores, com as seguintes confrontações: ao NORTE, na extensão de 30,00 metros com o Lote 17 da Quadra 163; ao LESTE, na extensão de 12,00 metros com Lote 13 da Quadra 163; na extensão de 3,00 metros com o Lote 15 da Quadra 163; ao SUDESTE, na extensão de 17,49 metros com o Lote 15 da Quadra 163; ao SUDOESTE, na extensão de 20,28 metros com o Prolongamento da Rua Aloisio Stoffel; ao OESTE, nas extensões de 3,99 metros e 7,49 metros com a Rua das Flores.

**Matrícula nº 15.167 do CRI de São Carlos, SC.**

Ônus e Averbações:

**R2.** Registro de Alienação fiduciária ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA : Conforme Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária, lavrada às fls. 037/043, no Livro nº 259, datada de 13/03/2024.

**Av. 3** Consolidação de Propriedade CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme Requerimento de Consolidação da Propriedade Fiduciária, emitido em 30 de abril de 2026, no Município de Chapecó/SC, pela credora fiduciária.

Todos as averbações podem ser consultadas na matrícula do imóvel que faz parte integrante do presente edital.

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**1 – DOS LANCES E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO**

1.1 Poderão participar do leilão todos aqueles que mediante prévio cadastro forem habilitados a efetuar lances através da plataforma digital do leiloeiro em seu *site*, sendo o usuário responsável pelas ofertas registradas através de seu *login* e senha que são de uso pessoal e intransferível e os lances são irrevogáveis e irreatáveis.

1.2 Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captura pelo provedor, assim, diante de possíveis intempéries digitais e ocorrências como falha no sistema, quedas de conexão e demais circunstâncias alheias, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

1.3 O interessado em participar do leilão de forma on-line deve se cadastrar previamente no site [www.leiloeirojudicial.com.br](http://www.leiloeirojudicial.com.br), com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas da data do leilão, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do



cadastro, devendo preencher com exatidão os dados pessoais e aceitar as condições previstas nos termos de compromisso e no presente edital.

1.4 A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado no cadastro.

1.5 Os usuários que tiverem seu cadastro on-line aprovado, outorgam automaticamente poderes ao leiloeiro para assinar em seu nome o Auto de Arrematação.

## **2 – PAGAMENTO**

**2.1 À vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento integral do lance ofertado de forma à vista, por meio de guia judicial (GRJ), devendo o arrematante efetuar de imediato o pagamento e enviar o comprovante ao leiloeiro juntamente com o pagamento da comissão e taxas administrativas em até 24h (vinte e quatro horas) úteis após a finalização do leilão.

**2.2 – Direito de Preferência:** Em conformidade com o parágrafo 2º do art. 27 da Lei 9.514/97, §2º no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, acrescido das despesas, encargos legais, inclusive tributos, e demais contribuições e custos. Conforme o art. 27 §2B da Lei 9.514/97, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas até o encerramento do segundo leilão.

## **3 – COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL E TAXAS ADMINISTRATIVAS**

3.1 O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro o valor equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação de forma à vista, não estando incluso este no valor do lance, sendo os dados para pagamento informados ao licitante vencedor através do e-mail cadastrado.

3.2 Incide sobre a arrematação despesas administrativas no valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) por lote a ser paga pelo arrematante.

3.2 Demais taxas administrativas, se houverem, estarão devidamente informadas no anúncio do bem e constituem ressarcimento pelas despesas do leiloeiro, devendo serem pagas juntamente com a comissão do leiloeiro, todas de pagamento obrigatório pelo arrematante.

## **4 - INTIMAÇÕES**

4.1 Ficam intimadas as partes, cônjuges, credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada e a quem mais interessar na forma do artigo 889 do Código de Processo Civil da realização do presente leilão, caso não tenham sido encontrados pelo oficial de justiça.

## **5 – DOS BENS**

5.1 Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, não cabendo ao Juízo ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade por problemas ou defeitos que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, conservação, localização, identificação do bem, eventual ocupação, metragem, confrontações, limites, índices construtivos, áreas de preservação permanente, possibilidade ou impossibilidade de construção, edificação ou ausência desta, ausência ou averbação de construção, condomínio, necessidade de instituição ou regularização de condomínio, áreas *non edificanti*, necessidade de ações possessórias, necessidade de regularização do imóvel no todo ou em parte, sendo a alienação realizada em caráter *AD-CORPUS*, sendo que todas as informações, áreas, especificações, conservação, estado, localização e características mencionados nos editais, catálogos, folhetos, descrição e qualquer meio de comunicação, são meramente enunciativas, presumindo-se conhecimento das características e situação do(s) bem(ns), não sendo aceitas reclamações posteriores, bem como alegações referentes a isto e tudo que envolver os bens arrematados.

5.2 A Arrematação é forma de Aquisição Originária, não cabendo, portanto, alegação de evicção, sendo atribuição exclusiva dos Arrematantes, Remitentes ou Adjudicantes, a prévia verificação e visita dos bens, identificando a sua situação.

5.3 Na alienação de bem(ns) imóvel(is), não serão de responsabilidade do(s) arrematante(s) eventuais hipotecas, penhoras e débitos anteriores a realização da alienação.

5.4 Compete ao interessado na arrematação de bem(ns) imóvel(is) a verificação de eventuais restrições ou impedimento para construção, averbadas ou não na matrícula do imóvel.



5.5 - O Leiloeiro Oficial e o Comitente Vendedor não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação) que venham a ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificação completa do bem, sendo essencial à sua visitação ao lote.

5.6 Compete ao(s) arrematante(s) requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), não cabendo desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus, ou na expedição da carta de arrematação ou mandado de imissão na posse.

5.7 Todas as imagens dos bens são meramente ilustrativas, competindo ao interessado na arrematação a verificação do seu estado, localização e metragem.

5.8 Assinado o auto pelo comitente vendedor, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903 do CPC).

5.9 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o pagamento do seu lance no prazo previsto, perderá, em favor da execução o montante de 20% (vinte por cento) a título de multa, além da comissão do leiloeiro, despesas judiciais e perdas e danos, estando o leiloeiro autorizado a emitir título executivo e promover a inclusão do licitante no cadastro de inadimplentes até o pagamento integral do valor devido, inclusive com o protesto extrajudicial do título e a execução do valor na esfera judicial e eventual tipificação criminal da conduta, além do licitante ficar impedido de participar de novos leilões pelo prazo de 05 (cinco) anos.

5.10 Os lances ofertados durante o leilão são registrados e salvos permitido que eventualmente, caso o arrematante não efetue o pagamento ou desista da arrematação, o comitente vendedor, caso queira, convoque os demais ofertantes para demonstrar interesse no bem e prosseguir com a arrematação.

5.11 Eventuais ônus/recursos sobre os bens estão devidamente informados na descrição do bem, matrícula ou no processo judicial.

5.12 Em caso de remissão, acordo ou pagamento da dívida após a expedição do edital e dos atos preparatórios do leilão será devido comissão de 5% ao Leiloeiro Público.

### **7 – QUESTÕES INCIDENTAIS**

7.1 Dúvidas e controvérsias serão submetidas ao crivo judicial.

7.2 Esclarecimentos, informações e cópia do edital poderão ser obtidos com o Leiloeiro através do site: [www.leiloeirojudicial.com.br](http://www.leiloeirojudicial.com.br), por e-mail [contato@leiloeirojudicial.com.br](mailto:contato@leiloeirojudicial.com.br) ou pelo whatsapp (49) 99800-0547.

Chapecó, SC, 10 de junho de 2026.

**VARONES PASQUAL DRABACH FILHO**  
**LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**  
**JUCESC AARC/429**



Rua: Sete De Setembro 1011-D

Sala 02 - Bairro: Presidente

Médici - Chapecó/SC



(49) 3026-4345