

EDITAL DE LEILÃO
EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL
1º LEILÃO: 25/11/2024 – Abertura 09h00min - encerramento 14h00min
2º LEILÃO: 02/12/2024 – Abertura 09h00min – encerramento 14h00min
LOCAL: EXCLUSIVAMENTE ONLINE ATRAVÉS DO ENDEREÇO
<http://www.vmleiloes.com.br>

O Leiloeiro Público Oficial, Jair Vicente Martins, registro Jucepar 609, torna público que venderá em leilão realizado na forma da lei 9.514/97, mediante autorização de Ademicon Administradora de Consórcios S/A, abaixo qualificada, no dia, local e hora acima referidos, o imóvel adiante descrito, para pagamento de dívida decorrente de instrumento particular com força de escritura pública e pacto adjeto de constituição de alienação da propriedade fiduciária em garantia firmado aos 14/10/2019, sob nº 141019-01, em que figurou como:

CREDORA FIDUCIÁRIA: ADEMICON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A.

Qualificação: pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob nº 84.911.098/0001-29 com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 5870, Batel, Curitiba-PR.

DEVEDORES: LUIZ FERNANDO RIBEIRO GUIMARÃES e sua esposa ANA KARLA FRANCISCO GUIMARÃES

Qualificação: brasileiros, casados entre si, ele professor, portador da CNH nº 01330740870/DETRAN-SC, na qual consta a CIRG nº 3495915/SSP-SC, inscrito no CPF/MF sob nº 003.827.359-43, ela empresária, portadora da CNH nº 05269250708/DETRAN-SC, na qual consta a CIRG nº 3641215/SESP-SC, inscrita no CPF/MF sob nº 033.541.699-31, residentes e domiciliados na Rua 28 de Agosto nº 2564, apto 04, Centro, Guaramirim-SC.

IMÓVEL: TERRENO, representado pela parcela 16, do Loteamento Julia Mariana, situado no perímetro urbano do município e comarca de Guaramirim-SC, Bairro Avaí, localizado no lado par da rua 575-sem nome, distante 56,23m da rua 574-sem nome, contendo a área de 361,74m², sem benfeitorias, com as seguintes características e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no V1 (vértice 01) com ângulo de deflexão de 114º55'00" e distância de 16,54m chega-se ao V2 (vértice 02)

confrontando com a Rua 575 – sem nome, coincidindo com o alinhamento predial; do V2 (vértice 02) com ângulo de deflexão de 65°05'00" e distancia de 27,60m chega-se ao V3 (vértice 03) confrontando com o lote 17 da Imobiliária Bem Viver; do V3 (vértice 03) com ângulo de deflexão 90°00'00" e distancia de 15,00m chega-se ao V4 (vértice 04) confrontando com terras da Imobiliária Bem Viver (matrícula 24115); do V4 (vértice 04) com ângulo de deflexão do 90°00'00" e distância de 20,63m chega-se ao V1 (vértice 01) confrontando com terras de Valdino Buzzi (matricula 7598), ponto de origem deste perímetro. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 14718-4.

Matrícula n ° 26.254 – Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim-SC;

ONUS/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA: R.7: Alienação fiduciária em favor de Ademilar Administradora de Consórcios S/A; AV.8: Alteração de denominação social da credora fiduciária para Ademicon Administradora de Consórcios S/A; AV.10: Consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária;

Valor de Avaliação R\$ 421.839,27 (quatrocentos e vinte e um mil, oitocentos e trinta e nove reais e vinte e sete centavos), conforme ITBI atualizado pelo INCC-DI em out/2024.

1ª PRAÇA/LEILÃO com a abertura da hasta publica no dia 25 de novembro de 2024 às 09h00min por valor igual ou superior ao Valor de avaliação total atualizado com encerramento da 1ª praça no dia 25 de novembro de 2024 previsto para às 14h00min. Em havendo disputa, será atualizado o tempo em 3 minutos prorrogando o horário de encerramento até que não haja mais disputa.

De acordo com o que determina o parágrafo 1º do artigo 27 da Lei 9.514/97: Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor atribuído ao imóvel, será realizado o segundo leilão na data mencionada, no mesmo local e horário descrito. Ainda conforme determina o parágrafo 2º do artigo 27 da Lei 9.514: § 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

2ª PRAÇA/LEILÃO com a abertura da hasta publica no dia 02 de dezembro de 2024 às 09h00min por valor igual ou superior ao Valor da dívida em data de 17/10/2024

a ser atualizado até a data do leilão acrescida das demais despesas nos termos contratuais **R\$ 473.364,65 (quatrocentos e setenta e três mil, trezentos e sessenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)** com encerramento da 2ª praça no dia 02 de dezembro de 2024 previsto para às 14h00min. Em havendo disputa, será atualizado o tempo em 3 minutos prorrogando o horário de encerramento até que não haja mais disputa

CONDIÇÃO DE PAGAMENTO: À VISTA, devendo ser efetivado em até 24 horas após arrematação.

LOCAL DO LEILÃO: Exclusivamente por meio eletrônico, mediante acesso ao site da internet: <http://www.vmleiloes.com.br> podendo ser oferecido lance em tempo real mediante a realização de um pré-cadastro no referido site. Os licitantes que desejarem participar da hasta com a utilização do sistema Leilão "online", deverão obrigatoriamente aderir aos termos contidos no sistema, através da página na rede mundial de computadores <http://www.vmleiloes.com.br>, cujas regras integram este Edital de Leilão. Diante do leilão na modalidade eletrônica online exclusiva não será permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, que não por meio digital nas condições acima descritas.

Observação:

1. O imóvel será vendido em caráter ad corpus, nos termos do artigo 500, §3º do Código Civil, sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes. Não será possível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição do imóvel e o apurado in loco.
2. O imóvel possui benfeitoria não averbada e não finalizada, sendo de responsabilidade do arrematante o levantamento documental, fiscal e tributos para regularização e finalização da obra.

3. **O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e condomínio até a data da arrematação, ficando o arrematante responsável pelas referidas despesas que incidirem após o arremate.**
4. Caso o imóvel esteja ocupado, constitui ônus do arrematante a imissão na posse do imóvel, incluindo despesas, recursos judiciais necessários, custas processuais e honorários decorrentes.
5. Responde o arrematante pelo pagamento da comissão do leiloeiro, no montante de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda do bem arrematado, nos termos da lei respectiva; despesas e emolumentos referentes a transferência do bem e registro da arrematação, tais como escritura, Registro de Imóveis, Funrejus, ITBI e demais impostos e taxas aplicáveis.
6. Havendo ação judicial em relação ao bem ou a presente execução e sobrevindo decisão transitada em julgado decretando a anulação do título aquisitivo da credora, ou seja, Consolidação da Propriedade, a arrematação e ou escritura/contrato que for assinado com o licitante se resolverá de pleno direito. Nesse caso, serão devolvidos os valores pagos na arrematação, escritura e demais taxas da transferência, não gerando ao licitante o direito a pleitear indenização por perdas e danos.
7. Os lances ofertados possuem natureza irrevogável e irretratável, mesmo em se tratando de leilão eletrônico, ficando o usuário cadastrado responsável por todos os que forem ofertado em seu nome.
8. A disputa estendida em um lote não impede o fechamento dos demais, devendo o interessado acompanhar o cronômetro regressivo individual do lote que lhe interessa. Ou seja, não é condição para o fechamento dos lotes subsequentes, a finalização dos anteriores. No entanto, dependendo do leilão, dos bens envolvidos e sempre visando à busca pelo maior valor, ao seu exclusivo critério, poderá o Leiloeiro Público Oficial utilizar-se da ferramenta de adição de tempo ao restante dos lotes, sendo que se selecionada essa opção, quando houver lance no minuto final do encerramento do lote da vez, será acrescentado três minutos no cronômetro deste e também dos demais lotes abertos.

9. O lance eletrônico será concretizado no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro Público Oficial não se responsabiliza por lance ofertado que não seja recebido antes do fechamento do lote.
10. Os lances oferecidos não garantem direitos aos participantes em caso de recusa do Leiloeiro Público Oficial por qualquer ocorrência tais como: quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, etc., posto que a internet e o site do Leiloeiro Público Oficial são apenas facilitadores de oferta. Portanto, nesta forma de participação em leilões, os interessados assumem os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
11. Para todos os efeitos, o horário de encerramento do evento/contagem regressiva do cronômetro individual do lote e registro de lances segue a hora oficial de Brasília/DF. Havendo impossibilidade técnica de realização em data determinada ou finalização do leilão no mesmo dia de seu início este será automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.
12. Em caso de desistência ou não pagamento do valor de arrematação no prazo assinalado, será convocado o segundo colocado, correspondente ao segundo maior lance válido. Os desistentes estarão sujeitos às penalidades legais aplicáveis.
13. Ao devedor fiduciante 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 devidamente atualizado e acrescido dos encargos e despesas pagos em razão da consolidação da propriedade fiduciária pela credora, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos consoante estabelece a lei 9.514/97. A ausência de manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado como não exercício do direito de preferência à compra.

Ficam desde já notificados do presente leilão os executados se não forem localizados para notificação pessoal.

O Leiloeiro acha-se habilitado a fornecer aos interessados informações no seguinte local: Rua Joinville, 3870, sala 02, São José dos Pinhais-PR (41) 3385-4656 – 9969-9934 e-mail atendimento@vmleiloes.com.br