

**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, 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 adjecto de constituição de alienação da propriedade fiduciária em garantia firmado aos 18/11/2021, sob nº 181121-03, 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 FIDUCIANTES: ELIANI VARGAS E ANDRE JONAS CAPPELEZZO**

**Qualificação:** brasileiros, maiores, capazes, os quais declaram conviverem entre si em regime de união estável, ela divorciada, gerente comercial, portadora da CNH nº 01475132876/DETRAN-SC, na qual consta a CIRG nº 3576789/SSP-SC e inscrita no CPF/MF sob nº 032.093.809-37, ele solteiro, maior, bancário, portador da CNH nº 01217168809/DETRAN-SC, na qual consta a CIRG nº 2946679/SSP-SC e inscrito no CPF/MF sob nº 025.464.489-94, residentes e domiciliados na Av. Getúlio Dorneles Vargas nº 1487, Sala 02, Centro, Chapecó-SC, CEP 89805-000

**IMÓVEL**

**APARTAMENTO nº 202-B**, localizado no 3º pavimento, bloco B, do Condomínio Residencial Dona Isaura, situado na rua Bentererê nº 49 (anteriormente rua Águia), bairro Bombas, município de Bombinha-SC, com área privativa de 115,85m<sup>2</sup>, área real comum de 30,12m<sup>2</sup>, área real total de 145,97m<sup>2</sup> e 2,816% ou 47,32m<sup>2</sup> de fração ideal do terreno de 1.680,00m<sup>2</sup>.

**Matrícula nº 21.407** – Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo-SC

**VAGA DE GARAGEM Nº 18**, localizada no 1º pavimento do Condomínio Residencial Dona Aucinéia e Dona Isaura, situado na rua Bentererê nº 49 (anteriormente rua Águia), bairro Bombas, município de Bombinha-SC, com área privativa de 12,38m<sup>2</sup>, área real comum de 3,22m<sup>2</sup>, área real total de 15,59m<sup>2</sup> e 0,301% ou 5,05m<sup>2</sup> de fração ideal do terreno com área de 1.680,00m<sup>2</sup>.

**Matrícula nº** 21.433 - Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo-SC

**ONUS/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:** R.20: Alienação fiduciária em favor de Ademilar Administradora de Consórcios S/A; AV.22: Alteração de denominação social da credora fiduciária para Ademicon Administradora de Consórcios S/A; AV.23: Consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária;

**Valor de Avaliação** R\$ 1.103.954,14 (hum milhão, cento e três mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), sendo R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais) atribuído ao apartamento conforme laudo de avaliação datado de 18/07/2024 e R\$ 143.954,14 (cento e quarenta e três mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), atribuído a vaga de garagem conforme indicado pela prefeitura junto ao ITBI.

**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 R\$ 1.103.954,14 (hum milhão, cento e três mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quatorze centavos), 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 que em data de 06/11/2024 perfaz: R\$ 916.923,08 (novecentos e dezesseis mil, novecentos e vinte e três reais e oito centavos), a ser atualizado até a data do leilão acrescida das demais despesas nos termos contratuais, 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.vmlleiloes.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. Ação judicial em trâmite 0006559-12.2024.8.16.0001 – TJPR.
2. 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.
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