

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ADMINISTRATIVO Nº 01/2026

JANDERSON DIAS GARCIA, Leiloeiro Público Oficial – JUCISRS nº 464, devidamente autorizado pelo Comitente Vendedor, faz saber, por meio do presente Edital, a realização de **Leilão Público** dos bens imóveis descritos no **Anexo I**.

1 – DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DO LEILÃO

DATA: 19/01/2026
PRAÇA ÚNICA: 10h00
LOCAL: Somente on-line – www.plusleiloes.lel.br
PAGAMENTO: Somente à vista.

2 – DO LEILÃO

O presente Leilão é regido pelo **Decreto nº 21.981/32**, com as alterações do **Decreto nº 22.427/33**, bem como pelas disposições deste Edital, sendo realizado na modalidade **eletrônica**, mediante recebimento de lances pelo site acima indicado.

Poderão participar do leilão interessados que estejam com **CPF ou CNPJ regulares**, aptos a contratar segundo a legislação vigente. Menores de 18 anos somente poderão participar se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

Para participar, é necessário cadastro no site www.plusleiloes.lel.br, sendo o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas. Deverá anexar os documentos exigidos: CI/IE ou CPF/CNPJ, contrato social (quando aplicável), comprovante de endereço atualizado em nome do cadastrado e **selfie** segurando o documento com foto, quando solicitado.

Os lances via internet serão aceitos mediante acesso identificado e estarão sujeitos integralmente às condições de venda e pagamento previstas neste Edital.

3 – FICARÁ AO ENCARGO DO ARREMATANTE

Por se tratar de um **terreno com área construída de aproximadamente 300 m²**, consistente em uma **residência com 4 (quatro) dormitórios, sendo 3 (três) suítes**, o Licitante interessado declara estar ciente de que **não há averbação da área construída perante a Prefeitura Municipal**, inexistindo também **habite-se** expedido, constando na matrícula tão somente a área do terreno.

Dessa forma, o Arrematante assume **integral responsabilidade** pela **regularização imobiliária da edificação**, incluindo, mas não se limitando a: obtenção de projetos, alvarás, acompanhamento técnico de engenheiro ou arquiteto, averbação da construção perante o Registro de Imóveis competente, regularização junto à Prefeitura Municipal, bem como junto a eventuais demais órgãos públicos que exigirem providências adicionais.

O Arrematante declara ciência de que tais regularizações, benfeitorias, adequações e providências administrativas ou técnicas **correrão exclusivamente por sua conta e risco**, não podendo alegar desconhecimento futuro.

Não há débitos de qualquer natureza, exceto o **IPTU de 2026**, que será de responsabilidade do Arrematante.

Além disso, informa-se que **existem débitos vinculados ao imóvel**, devidamente registrados na **Matrícula nº 158.420**, consistentes em **duas averbações de dívidas**, ambas relacionadas ao **processo nº 5000247-25.2023.8.24.0072 TJ/SC e 5107221-73.2022.8.24.0023 TJ/SC**, conforme registro atualizado. Tais débitos serão **obrigatoriamente quitados pelo Leiloeiro** com recursos advindos da presente venda, cabendo ao Leiloeiro **proceder à baixa judicial e registral** das referidas averbações após o recebimento do valor total da arrematação.



As responsabilidades relativas à **posse, eventual desocupação**, bem como quaisquer despesas públicas ou privadas relacionadas ao imóvel, permanecem sob a responsabilidade exclusiva do Arrematante, sem prejuízo das medidas judiciais e extrajudiciais necessárias para a plena regularização.

Informa-se que o imóvel está alugado pelo valor de R\$ 6.600,00 (seis mil e seiscentos reais) e que o locatário já foi informado da venda e não exerceu seu direito de preferência tempestivamente.

A escritura será lavrada exclusivamente no Tabelionato de Notas indicado pelo Vendedor, após a **quitação integral do imóvel**. Todas as despesas de escritura, registro, impostos, certidões e demais custos correrão por conta do Arrematante.

O Arrematante declara ciência de que o prazo contratual da Vendedora para lavratura da escritura é de **até 180 dias**, tendo em vista a baixa das averbações dos processos supracitados que podem impedir a lavratura.

A transmissão dos direitos possessórios somente ocorrerá após a quitação total do preço e comprovação do registro da escritura na matrícula.

Reformas, reparos, benfeitorias e regularizações perante Prefeituras, Registro de Imóveis, INSS ou demais órgãos serão sempre responsabilidade do Arrematante, visto que os imóveis são adquiridos **no estado em que se encontram**.

A análise jurídica completa dos imóveis é de responsabilidade exclusiva do Licitante, que deverá diligenciar previamente. Informações prestadas pela Vendedora têm caráter meramente colaborativo e não substituem a análise obrigatória pelo Interessado, compondo o risco natural do negócio e a formação do preço.

Os imóveis serão vendidos **ad corpus**, não cabendo pedido de complemento de área ou abatimento proporcional do preço. Não será admitida alegação futura de desconhecimento do estado de conservação, localização ou características do bem.

4 – DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE

Lances vencedores não comportam arrependimento. Em caso de desistência, o Arrematante perderá em favor da Vendedora **20% do valor do lance**, incluindo arras, independentemente do motivo. Tal valor destina-se a ressarcir prejuízos relativos ao período de disponibilidade do imóvel.

Será igualmente devida a **comissão do Leiloeiro de 5%** sobre o valor arrematado, em caso de desistência.

5 – DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR

Havendo pendência documental que impeça a lavratura imediata da escritura (pagamento à vista) ou do instrumento definitivo (pagamento parcelado), poderá o Vendedor celebrar **Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda**, o qual o Arrematante se obriga a assinar, bem como a assinar a escritura definitiva tão logo concluídas as regularizações necessárias.

6 – DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA

Serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante todas as despesas relativas à transferência, como: imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, registros, averbações, laudêmio e autorizações, inclusive em situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

7 – DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E INFORMAÇÕES AO COAF

A Comitente Vendedora deverá cumprir os procedimentos previstos em lei e nos normativos do **BACEN** e **COAF**, conforme Lei nº 9.613/98.



O Arrematante deverá preencher e assinar ficha cadastral e comunicar alterações de seus dados, sendo responsável pela veracidade das declarações. Declara ser lícita a origem dos recursos e ciência do previsto no art. 11, II, da Lei 9.613/98, bem como dos arts. 297 a 299 do Código Penal.

8 – ENCARGO DO COMITENTE VENDEDOR

A Vendedora se responsabiliza pela quitação de IPTU, laudêmio e condomínio até o registro da transferência no Cartório competente. Débitos anteriores à aquisição serão quitados pela Vendedora no prazo de **até 60 dias** após a arrematação.

9 – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

À vista: pagamento integral em até **24 horas** após a arrematação, diretamente na conta bancária do Comitente Vendedor, a ser informada ao Arrematante.

Sobre o valor arrematado incidirá **comissão do Leiloeiro de 5%**, paga de imediato na conta:

Banco Itaú – 341

Agência 6243

Conta Corrente 0050375-9

PIX: 036.412.302-84

Favorecido: JANDERSON DIAS GARCIA

O contrato de compra e venda com termo de quitação, ou a escritura pública, somente serão emitidos após confirmação da quitação da arrematação e da comissão.

Não será permitido uso de FGTS, consórcios ou cartas de crédito de qualquer natureza.

10 – DISPOSIÇÕES GERAIS

A Comitente poderá revogar, adiar ou anular o leilão, total ou parcialmente, desde que devolva os valores pagos, quando comprovado.

A participação implica aceitação integral do Edital.

10.1 – DO NÃO PAGAMENTO

O não pagamento poderá resultar em **protesto**, multa de **20%**, despesas administrativas, honorários advocatícios e envio dos dados a órgãos de proteção ao crédito. O cadastro será bloqueado para futuros leilões.

11 – DO FORO

O foro competente será o da circunscrição onde se encontra o imóvel.

Informações:

Leiloeiro Oficial – (48) 99101-6425

Site: www.plusleiloes.lrl.br

E-mail: atendimento@plusleiloes.lrl.br

Viamão/RS, 12 de DEZEMBRO de 2025.

JANDERSON DIAS GARCIA

Leiloeiro Público Oficial

JUCISRS nº 464



ANEXO I - RELAÇÃO DE BENS

DESCRIÇÃO		
LOTE 01	<p>FLORIANÓPOLIS/SC: IMÓVEL: Um terreno designado por ÁREA DE USO EXCLUSIVO nº 05, localizado no “CONDOMÍNIO ILHA DO ARVOREDO”, aprovado pelo projeto nº 56.528, situado na Avenida Red Park, nº 1.180, São João do Rio Vermelho, Florianópolis/SC, com as seguintes características: área de uso exclusivo de 420,00m², área de uso comum de 905,89m², área total de 1.325,89m² e fração ideal do terreno de 1,96748%. Com as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 15,00m, confrontando com a Via-1; lateral direita medindo 28,00m, confrontando com a área de uso exclusivo 04; fundos medindo 15,00m, confrontando com a área verde 02 (AV-02); lateral esquerda medindo 28,00m, confrontando com a área de uso exclusivo 06.O referido condomínio acha-se construído sobre um terreno com a área de 67.390,45m², com as demais características constantes na matrícula nº 132.076. Inscrição Imobiliária sob nº 32.54.049.5945.001-258. Matrícula Segundo Ofício de R.I. Florianópolis/SC: 158.420. IPTU individualizado e quitado. Casa de alvenaria mobiliada e completa com aproximadamente 300m² de area construída - à regularizar a área construída. Imóvel com 4 dormitórios, sendo 3 suítes. Valor da taxa condominial ref. 12/2025: R\$ 612,14. Fotos ilustrativas, devendo o interessado diligenciar para conferência da localização do lote sob sua inteira responsabilidade.Pagamento: À vista, mediante transferência bancária proveniente de conta de titularidade do arrematante. Comissão do Leiloeiro: 6% paga no ato da arrematação. Ciência da ação de nº5000247-25.2023.8.24.0072 TJ/SC e 5107221-73.2022.8.24.0023 TJ/SC que serão pagas com fruto da venda do imóvel diretamente pelo leiloeiro responsável pela venda que também diligenciará para baixa do referido processo na matrícula do imóvel.</p>	
AVALIAÇÃO R\$	PRAÇA ÚNICA VALOR MINIMO (R\$)	FORMA DE PAGAMENTO
2.500.000,00	1.379.000,00	Somente à vista

Informações:

Leiloeiro Oficial – (48) 99101-6425

Site: www.plusleiloes.lrl.br

E-mail: atendimento@plusleiloes.lrl.br

Viamão/RS, 12 de DEZEMBRO de 2025.

JANDERSON DIAS GARCIA

Leiloeiro Público Oficial

JUCISRS nº 464



Plusleiloes.lrl.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Nº JUCISRS 464