

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 **eletônica**, 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 enfitêuticas 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.lel.br

E-mail: atendimento@plusleiloes.lel.br

Viamão/RS, 12 de DEZEMBRO de 2025.

JANDERSON DIAS GARCIA

Leiloeiro Público Oficial

JUCISRS nº 464



Plusleilões.lel.br

JANDERSON DIAS GARCIA - LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL N° JUCISRS 464

ANEXO I - RELAÇÃO DE BENS

DESCRÍÇÃO		
L O T E 0 1	FLORIANÓPOLIS/SC: IMÓVEL: Um terreno designado por ÁREA DE USO EXCLUSIVO n° 05, localizado no "CONDOMÍNIO ILHA DO ARVOREDO", aprovado pelo projeto n° 56.528, situado na Avenida Red Park, n° 1.180, São João do Rio Vermelho, Florianópolis/SC, com as seguintes características: área de uso exclusivo de 420,00m ² , área de uso comum de 905,89m ² , área total de 1.325,89m ² 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 67.390,45m ² , com as demais características constantes na matrícula n° 132.076. Inscrição Imobiliária sob n° 32.54.049.5945.001-258. Matrícula Segundo Oficio de R.I. Florianópolis/SC: 158.420. IPTU individualizado e quitado. Casa de alvenaria mobiliada e completa com aproximadamente 300m ² de área 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 n° 5000247-25.2023.8.24.0072 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.	
AVALIAÇÃO R\$	PRAÇA ÚNICA VALOR MÍNIMO (R\$)	FORMA DE PAGAMENTO
2.500.000,00	1.379.000,00	Somente à vista

Informações:

Leiloeiro Oficial – (48) 99101-6425

 Site: www.plusleiloes.lel.br

 E-mail: atendimento@plusleiloes.lel.br

Viamão/RS, 12 de DEZEMBRO de 2025.

JANDERSON DIAS GARCIA
 Leiloeiro Público Oficial
 JUCISRS nº 464

