EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

3° Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada, proprietária e fiel depositária do bem **Luciana Abi Kuzer - CPF n° 046.713.619-06,** sua empresa executada **Luciana Abi Kuzer – CNPJ n° 28.159.530/0001-04,** aos coproprietários **Edemar Abi - CPF n° 021.925.219-01; Ivar Abi - CPF n° 454.717.970-00; Neri Abi - CPF n° 423.047.259-53; Jocemir Abi; Maria Guilhermina Abi - CPF n° 437.468.610-04; Lucas Abi - CPF n° 010.075.029-08; Leandro Abi - CPF n° 027.817.839-19, Gilmar Jorge de Freitas - CPF n° 605.314.529-72,** e seus cônjuges se casados forem e demais interessados, expedido nos autos de **Ação de Execução de Título Extrajudicial,** requerido pela **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados da Região da Produção – SICRED Região da Produção, Processo nº 0301200-12.2017.8.24.0007.**

O Dr. Marcos Bigolin, MM. Juiz de Direito da 3° Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.bastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, além de uma vez pelo menos em jornal de circulação local (conforme Item 2 da Portaria nº 03/2016), levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1° Leilão com início no dia da publicação do edital e término no dia 13 de OUTUBRO de 2025, às 10:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 13 de OUTUBRO de 2025, às 10:01 horas e término no dia 23 de OUTUBRO de 2025, às 14:00 horas,** caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% do valor de avaliação**, conforme Decisão de Evento 299, de 12 de junho de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 13,89m² de um terreno urbano, de uma área total de 500,00m², localizado na Rua São Miguel, Lote urbano n° 8, quadra 161, Centro - CEP 89905-000, na cidade de Bandeirantes/SC. O terreno não possuí construções. Este bem está matriculado sob o nº 52.217, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC.

AVALIAÇÃO: A avaliação da parte ideal do bem imóvel a ser leiloado é de **R$100.000,00 (cem mil reais) conforme Certidão de Evento 285 – Págs. 1/2, de 08 de agosto de 2024.**

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0300618-70.2016.8.24.0072, em que Cooperativa de Crédito do Vale do Itajaí e Litoral Catarinense – SICRED Vale Litoral SC move

contra Luciana Abi Kuzer e outros, perante a 1° Vara da Comarca de Porto Belo/SC, conforme AV-02, da matrícula 52.271, Livro 02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC;

2) Penhora de 13,89 m², extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0301200-12.2017.8.24.0007, em que Cooperativa de Crédito Poupança e Investimento da Região da Produção – SICREDI, Região da Produção RS/SC/MG move contra Luciana Abi Kuzer, perante a 3° Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC, conforme AV-03, da matrícula n° 52.271, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste/SC;

3) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0300681-70.2016.8.24.0072, em que Cooperativa de Crédito do Vale do Itajaí e Litoral Catarinense – SICRED Vale Litoral SC move contra Luciana Abi Kuzer e outros, perante a 1° Vara Cível da Comarca de Porto Belo/SC, conforme AV-04, da matrícula n° 52.271, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Oeste/SC.

VALOR DA DIVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 482.762,21 (quatrocentos e oitenta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais e vinte e um centavo),** conforme Planilha de Memória Discriminada de Evento 297, Págs. 1/2, de 05 de março de 2025.

Estado do imóvel: O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, e pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: "Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente."

CONDIÇÕES DE VENDA:
1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 18 da Resolução nº 236 do CNJ);
2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
3) não havendo lanço superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo dez dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;
4) em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a **50% do valor da avaliação** (art. 891, § único do CPC);
5) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que

todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
6) durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema Baston Leilões e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
7) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
8) a comissão devida ao Leiloeiro será 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á pagos diretamente;
9) com a aceitação do lanço, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;
10) o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico, salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo (art. 24 da Resolução nº 236 do CNJ, art. 892 e art. 895, §9º do CPC);
11) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, observadas as disposições do art. 903 do Código de Processo Civil (art. 25 da Resolução nº 236 do CNJ);
12) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ;
13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial;
14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);
15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903, §6º (art. 23 da LEF).
16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500, §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente
17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is)

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;
19) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;
20) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação";

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Mouzar Baston Filho, devidamente cadastrado **JUCESC – AARC/450**.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.
2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**
3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

OBSERVAÇÕES:
1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão da Baston Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o)

executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

DO ACORDO – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC, sito a Rua Augusta Müller Bohner, 300, Passo dos Fortes - CEP: 89805-900, na cidade de Chapecó/SC, e e-mail: chapeco.civel3@tjsc.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP e Rua Joaquim Balduíno de Souza, 740, Sala 01, Centro, CEP 79.540-000 em Cassilândia/MS, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (16) 3012-1316 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.bastonleiloes.com.br.

Ficam a executada, proprietária e fiel depositária dos bem, os coproprietários, seus cônjuges se casados forem, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme parágrafo único do artigo 889, Código de Processo Civil.

Chapecó/SC, 22 de agosto de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

MARCOS BIGOLIN
JUÍZ DE DIREITO