

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

1ª Vara Cível da Comarca de Chapecó /SC

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada, possuidora e fiel depositária do bem **C.M Coworking Ltda. – CNPJ nº 36.701.663/0001-80** e da empresa executada **Casa Make Ltda. ME – CNPJ nº 06.218.478/0001-79**, ambas por meio de seu representante legal e executado **Ivan Oliveira Queiroz Junior – CPF nº 945.795.200-68**, da empresa proprietária do bem **Z. Zandavalli Empreendimentos Imobiliários Ltda. – CNPJ nº 11.383.446/0001-69**, por meio de seu sócio administrador **Cristiano Zandavalli – CPF nº 040.153.949-09**, do terceiro interessado **IUGU Instituição de Pagamento S.A – CNPJ nº 15.111.975/0001-64**, por meio de seu Diretor Presidente **Renato Fairbanks Nascimbeni de Sá e Silva Ribeiro – CPF nº 300.224.978-54**, do terceiro interessado **Antoniv Informática Ltda. – CNPJ nº 03.254.625/0001-78**, por meio de sua sócia administradora **Cristiane Tonet – CPF nº 038.101.269-77**, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente, **Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região da Produção – Sicredi Região da Produção**, Processo nº **5007647-63.2020.8.24.0018**.

O Dr. Ederson Tortelli, MM. Juíz de Direito da 1ª 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 1º Leilão com início no dia posterior a publicação do edital e término no dia 17 de NOVEMBRO de 2026, 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 **2º Leilão com início no dia 17 de NOVEMBRO de 2026, às 10:01 horas e término no dia 17 de NOVEMBRO de 2026, 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 Despacho/Decisão de Evento 283, DESPADEC, Pág. 1/3, de 07 de julho de 2026.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Direitos possessórios de um lote de terreno com área total de 360,25m², determinado pelo Lote nº 95 da Quadra nº 29, localizado na Rua Adelaide Patussi Bodanese, s/n, no Loteamento Dona Lídia, Fazenda Zandavalli, no município de Guatambú/SC. Título Aquisitivo: nº 98.960. **Este bem está matriculado sob o nº 117.165, Livro 02, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Chapecó/SC.**

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$108.075,00 (cento e oito mil e setenta e cinco reais)**, conforme Certidão de Evento 204, CERT2, Pág.1, de 24 de junho de 2025.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 994.251,97 (novecentos e noventa e quatro mil e duzentos e cinquenta e um reais e noventa e sete**

centavos), conforme Memória Discriminada de Cálculo de Evento 145, PEDSISBA4, Pág.1, atualizado até 27/09/2024.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leilado consta o seguinte ônus:

- 01)** Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5007647-63.2020.8.24.0018, em que Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento da Região da Produção – Sicredi Região da Produção RS/SC/MG move contra C.M Coworking Ltda. e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC, conforme R-04 da matrícula nº 117.165, Livro 02, do Registro Geral do Imóveis da Comarca de Chapecó/SC.
- 02)** Inalienabilidade do bem imóvel extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5007647-63.2020.8.24.0018, movida perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC, conforme R-05 da matrícula nº 117.165, Livro 02, do Registro Geral do Imóveis da Comarca de Chapecó/SC.

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, pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante, 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 lance 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 lances inferiores a **50% do valor de avaliação, conforme Despacho/Decisão de Evento 283, DESPADEC, Pág. 1/3, de 07 de julho de 2026.**
- 5)** sobrevindo lance 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 lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 6)** durante a alienação, os lances 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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 7)** serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 8)** a comissão devida ao Leiloeiro será fixo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme despacho de fls. 108, dos autos de 27 de janeiro de 2021, e ser-lhe-á pago diretamente;

- 9)** com a aceitação do lance, 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 lances 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, §1º, 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, conforme Art. 895 do CPC.
- 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 1ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC, sito na Rua Augusta Muller Bohner, 300 D – sala 318, Passo dos Fortes - CEP: 89805-900 na cidade de Chapecó/SC, e E-mail: chapeco.civel1@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 Balduino 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 empresa executada, possuidora e fiel depositária do bem, a empresa executada, ambas por meio de seu representante legal e executado, a empresa proprietária do bem por meio de seu sócio administrador, dos terceiros interessados, por meio de seus representantes legais, 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, 16 de setembro de 2026.

EDERSON TORTELLI
JUÍZ DE DIREITO