



**EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA – SICOOB ORIGINAL – Nº 04/2026
ON-LINE E PRESENCIAL**

LOCAL DO LEILÃO PRESENCIAL: Nas dependências do Escritório da Machado Leiloeiro, sito à Avenida Sul Brasil, n.º 583, Sala 503, Bairro Centro, na Cidade de Maravilha/SC, CEP: 89874-000.

ON-LINE ATRAVÉS DO ENDEREÇO ELETRÔNICO – www.machadoleiloeiro.com.br, fone (49) 3198-1350 ou (49) 99804-0807, e-mail: fabio@machadoleiloeiro.com.br

DATA do 1.º Leilão – 14 de agosto de 2026 às 10h30min.

DATA do 2.º Leilão – 28 de agosto de 2026 às 10h30min (em não havendo arrematação no 1.º Leilão).

FÁBIO MARLON MACHADO, Leiloeiro Oficial, inscrito na JUCESC sob a matrícula n.º 370, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizado pela credora fiduciária, **Cooperativa de Crédito Original – SICOOB ORIGINAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 81.292.278/0001-81, com sede situado à Rua Dom Pedro II, n.º 1421 Bairro Brasília, Edifício Excellentia Intercooperation, 1º andar. São Lourenço do Oeste – SC. CEP: 89.990-000, que submeterá a venda em leilão (1.º ou 2.º) o imóvel abaixo descrito e caracterizado, nas datas, horários e locais citados no preâmbulo, na forma da Lei (Lei n.º 9.514/97, decreto 21.981/32, sua alteração, Lei n.º 14.711/2023 e demais normas aplicáveis).

1. DOS LANCES E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

- 1.1. No leilão presencial, o leiloeiro iniciará o ato consultando a existência ou não de lances ofertados via internet, passando então a receber novas propostas na forma simultânea. Os lances ofertados via internet e de viva voz (Presencial) têm igualdade de condições.
- 1.2. Todos os lances ofertados são **irrevogáveis e irretratáveis**, sendo o usuário integralmente responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, não sendo admitido, em nenhuma hipótese, o cancelamento, a anulação ou a desistência do lance ofertado.
- 1.3. O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor de incremento de cada lote.
- 1.4. Não havendo mais lances ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se assim o ato.

2. DOS LANCES/CADASTRO PRESENCIAIS E ON-LINE



2.1. Os lances poderão ser realizados a partir do primeiro dia útil subsequente ao da publicação do presente edital.

2.2. Os interessados na modalidade presencial devem se dirigir diretamente ao leiloeiro, enquanto os interessados em participar da modalidade *on-line*, deverão realizar seu cadastro e seus lances exclusivamente através do sítio eletrônico: www.machadoleiloeiro.com.br.

2.3. Os interessados em participar na modalidade *on-line*, deverão cadastrar-se previamente, com antecedência de no mínimo 24 horas da data do evento, através do sítio eletrônico: www.machadoleiloeiro.com.br.

2.4. O Cadastro é gratuito, fica o interessado responsável, civil e criminalmente pelas informações preenchidas no aludido cadastro.

2.5. A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado no mesmo, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

2.6. Os lances realizados na modalidade *on-line* considerar-se-ão efetivados no momento de sua captação pelo sistema do leiloeiro, e não no momento de sua emissão pelo participante. Em razão das variações de velocidade de conexão e de fatores técnicos alheios ao controle do leiloeiro, este e a credora fiduciária não se responsabilizam por lances que não sejam recebidos pelo sistema antes do encerramento do lote, assumindo o participante integral responsabilidade pelos riscos decorrentes da utilização da internet como meio de participação no leilão.

3. DO OBJETO E DO LANCE MÍNIMO

[9.856] Imóvel Rural com 175.450,00m² - Localizado na Linha São Cristóvão - Saltinho/SC.

Matrícula nº 9.856 – Ofício do Registro de Imóveis de Campo Erê/SC:

Imóvel rural, matrícula nº 9.856 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Erê/SC, constituído por parte dos lotes rurais nº 23 e 24, localizado na Linha São Cristóvão, lugar denominado Pesqueiro, Gleba IV, Fazenda Primavera, no Município de Saltinho/SC, com área total de 175.450,00 m².

LANCES MÍNIMOS:

1.º LEILÃO: R\$ 768.320,00 (setecentos e sessenta e oito mil e trezentos e vinte reais.)

2.º LEILÃO: R\$ 378.723,82 (trezentos e setenta e oito mil, setecentos e vinte e três reais e oitenta e dois centavos)

Observações sobre o lote:

- O imóvel será alienado no estado de conservação, ocupação e situação documental em que se encontra, cabendo aos interessados promover prévia vistoria e diligências necessárias antes da apresentação de lances.



- Permanecem averbados na matrícula os penhores rurais constantes das averbações AV-18, AV-19 e AV-20, vinculados a operações de crédito com o Banco do Brasil, os quais recaem sobre bens vinculados à atividade rural, não se confundindo com a propriedade do imóvel.
- Conforme o laudo de avaliação, o terreno apresenta topografia parcialmente plana, com trechos de forte aclive, vegetação baixa, área de vegetação nativa, formato poligonal irregular, solo seco e encontra-se cercado com arame farpado e palanques de madeira.
- O imóvel possui inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR), cuja situação consta como "Aguardando análise", sendo recomendável que os interessados consultem previamente os órgãos competentes quanto à situação ambiental e eventuais obrigações decorrentes da legislação aplicável.
- O laudo técnico descreve o imóvel como área encravada, com acesso por outros terrenos, informação que poderá ser verificada pelos interessados mediante vistoria prévia.
- Eventuais providências relativas à regularização ambiental, obtenção de licenças, atualização cadastral junto ao INCRA, CAR e demais órgãos competentes, bem como a verificação das condições de acesso ao imóvel, serão de responsabilidade do arrematante, observada a legislação vigente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, é assegurado aos devedores fiduciários o direito de preferência para adquirir o imóvel, mediante pagamento do valor correspondente à dívida, acrescido da comissão de leiloeiro (5%), tributos, encargos e demais despesas desembolsadas pela credora fiduciária.

O exercício do direito de preferência deverá ocorrer até a data da realização do leilão, nos termos legais.
Os valores poderão ser atualizados quando da realização do leilão.

3.1. VISITAÇÃO: A visitação deverá ser previamente agendada com o leiloeiro, quando autorizada pela credora fiduciária e viável em razão da ocupação do imóvel, não sendo garantido o acesso ao interior do bem.

4. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1. O Pagamento deverá ser à vista, pago em até 48h (quarenta e oito horas) e em moeda corrente nacional, através de depósito ou TED (transferência eletrônica de documento) em conta corrente em nome da Cooperativa de Crédito Original– Sicoob Original.

4.2. Os dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador.

4.3. No caso do não cumprimento da obrigação assumida estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante/Comprador.



4.4. A arrematação somente será considerada perfeita e acabada após a efetiva compensação bancária dos valores.

5. DA COMISSÃO DE LEILOEIRO

5.1. A comissão do leiloeiro deverá ser realizada no ato da arrematação, o arrematante vencedor pagará a importância correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance diretamente ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão. O valor da comissão do Leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado, não compõe o percentual dado a título de sinal para garantia da transação. Em caso de não pagamento integral do valor do lance não será devolvido o valor pago a título de comissão.

5.2. A comissão devida ao Leiloeiro Oficial possui natureza remuneratória, destinando-se à contraprestação pelos serviços prestados na organização e condução do leilão. Em caso de inadimplemento do preço da arrematação pelo arrematante, a comissão paga não será devolvida, sem prejuízo da adoção das medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para a cobrança dos valores eventualmente devidos.

6. DA TRANSFERÊNCIA

6.1. O Auto Positivo de Leilão, a Ata do Leilão e uma cópia do Edital serão entregues ao arrematante no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da comprovação do pagamento integral do preço da arrematação, da comissão do leiloeiro e da homologação do leilão pela credora fiduciária, para fins de registro da aquisição perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

7. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS – LGPD

7.1. Os dados pessoais fornecidos pelos interessados para participação no leilão serão tratados pela Credora Fiduciária e pelo Leiloeiro Oficial exclusivamente para fins de cadastro, habilitação, realização do leilão, formalização da arrematação, cumprimento de obrigações legais e regulatórias, execução de procedimentos registrares e demais atos necessários à conclusão da alienação, em conformidade com a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD).

7.2. O tratamento dos dados pessoais observará os princípios da finalidade, adequação, necessidade, segurança, transparência e boa-fé, sendo vedada sua utilização para finalidades diversas daquelas relacionadas à realização do leilão e ao cumprimento de obrigações legais ou contratuais.

7.3. Ao efetuar seu cadastro e participar do leilão, o interessado declara estar ciente de que seus dados pessoais poderão ser compartilhados com a Credora Fiduciária, Cartórios de Registro de Imóveis, órgãos públicos, instituições financeiras e demais terceiros, quando necessário ao cumprimento de obrigação legal, regulatória ou para a efetivação da arrematação e transferência do imóvel.

8. DAS ADVERTÊNCIAS

8.1. Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, tais como pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro, sobre o valor



de arrematação e no ato desta, escritura pública, registro, averbação, imposto de transmissão, foro, débitos de luz e água, débitos de IPTU, inclusive em cobrança judicial, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, etc., como também as despesas necessárias para a eventual desocupação do imóvel.

8.2. As alienações são feitas a caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas”.

8.3. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, sendo assim é de competência do interessado na arrematação, verificar o estado do bem, como se tratando de bens imóveis, deverá se certificar de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

8.4. O leiloeiro e a comitente não se responsabilizam por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do bem, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto as suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lance/proposta.

8.5. Ficam a encargo do arrematante, as desocupações do imóvel, reformas que ocasionem alteração nas quantidades ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso;

8.6. Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel, inclusive, mas não se limitando a tributos, taxas, contribuições, tarifas de serviços públicos, encargos condominiais (se houver), bem como débitos judiciais ou extrajudiciais vinculados ao bem, deverão ser apurados e quitados exclusivamente pelo arrematante.

9. DO FORO

9.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Lourenço do Oeste/SC, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Edital e do procedimento de alienação fiduciária, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ressalvadas as hipóteses de competência absoluta previstas em lei.

10. INFORMAÇÕES

10.1. As informações podem ser esclarecidas com o Leiloeiro Oficial **FÁBIO MARLON MACHADO**, com escritório profissional situado à Avenida Sul Brasil, n.º 583, Sala 503, Bairro Centro, na Cidade de Maravilha/SC, telefone (49) 3198-1350 ou (49) 99804-0807, e-mail fabio@machadoleiloeiro.com.br, Home Page <http://www.machadoleiloeiro.com.br/>, e ainda com **Cooperativa de Crédito Original – SICOOB ORIGINAL**.

Maravilha/SC, 07 de julho de 2026.



MARCIANE PAGANI

FERNANDO CASAGRANDE

COOPERATIVA DE CRÉDITO ORIGINAL – SICOOB ORIGINAL

FÁBIO MARLON MACHADO
Leiloeiro Público Oficial- AARC nº 370

