



EDITAL DE VENDA DIRETA CONDICIONAL (AIP)

LOTEAMENTO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS EM SANTA CATARINA

A Plataforma Digital de Vendas Públicas, www.trileiloes.com.br, devidamente autorizada pela proprietária dos imóveis abaixo descritos (doravante “Proprietária” ou “Comitente/Vendedor”), por intermédio de sua gestora comercial e mandatária Tango Consultoria & Intermediações de Negócios Ltda (“Tango”), CNPJ 40.344.406/0001-06, agindo esta estritamente na qualidade de gestora comercial e mandatária da Proprietária, sem ostentar a condição de proprietária, vendedora ou comitente dos bens, torna público que promoverá **Venda Direta (AIP) – Melhor Proposta Condicional**, dos imóveis abaixo descritos, loteados para oferta pública, de forma exclusivamente online, via internet, já aberta para propostas prévias até a data do apregoamento virtual, nos termos e na forma do Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33, com fundamento no art. 25 da Lei nº 8.666/1993 e no Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), quando aplicáveis, e demais normas pertinentes.

Papéis das Partes e Limitação de Responsabilidade: A Tango atua exclusiva e estritamente como gestora comercial e mandatária da Proprietária, nos limites da autorização por esta concedida, não respondendo, em nenhuma hipótese, por evicção, vícios ocultos, regularidade documental, física ou ambiental, passivos ou divergências de áreas e demais informações dos imóveis ofertados — responsabilidades que permanecem, em caráter exclusivo, da Proprietária, na condição de titular dos bens. A Trileilões, por sua vez, atua exclusivamente como ferramenta tecnológica de divulgação e captação de propostas, por delegação da Tango. A conferência das condições físicas, documentais, ambientais e registrais dos imóveis — incluindo matrículas, ônus, metragens e demais informações constantes deste Edital — é ônus exclusivo do interessado/arrematante, eximindo-se expressamente Tango e Trileilões de qualquer responsabilidade por eventuais incorreções, divergências ou omissões cadastrais oriundas da documentação original fornecida pela Proprietária.

1. **Termos da Venda:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações extrajudiciais online através da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br.

As fotos divulgadas na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar a decisão de realização de registro de lances, ofertas ou propostas para aquisição dos mesmos. Os interessados deverão verificar o estado de conservação dos imóveis antes de registrar lances, ofertas ou propostas, uma vez que são vinculantes, irretratáveis e irrecusáveis.



2. **Como participar:** Será disponibilizada na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br a modalidade e forma de registrar interesse e participar dos processos públicos de venda – modalidade **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**:

2.1 Melhor Proposta Condicional: Nesta modalidade o interessado deverá ofertar proposta para comprar o imóvel, preenchendo o valor que pretende ofertar e clicando em enviar proposta. A proposta ficará sujeita à aprovação do vendedor pelo prazo de até 10 dias. Uma vez aprovada a proposta, o interessado será notificado pela Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, assumindo o compromisso irrevogável e irretratável de compra do imóvel;

3. **Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio aos **Leilões e Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)** é obrigatório; Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: www.trileiloes.com.br; O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os termos de uso da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br. Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Vendedor a prerrogativa de recusar o cadastro do arrematante. Os lances oferecidos on-line não garantem direitos ao proponente arrematante em caso de recusa da Plataforma Digital www.trileiloes.com.br, ou por qualquer outra ocorrência, tais como: queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelos interessados quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. O interessado declara ter ciência de que o Vendedor, a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br e o seu auxiliar técnico, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens desta **Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese. A concretização da arrematação, mediante formalização do Recibo ou Nota de Arrematação de Imóvel, depende complementarmente de Escritura Pública de Venda e Compra, não sendo permitido cessões de direitos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

****Atenção para as Condições Específicas para participar deste evento, no descritivo do bem.**

4. **Débitos Incidentes sobre os Bens:** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação dos imóveis, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos, municipal, estadual e federal, especialmente, no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, certidões de viabilidade, licença de construção ou alvará, aprovações de projeto arquitetônico, habite-se, das obrigações decorrentes do Plano Diretor Municipal, benfeitorias ou alterações não averbadas no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis, serão assumidas pelo adquirente quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a rescisão/distrato da venda em tais hipóteses. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Será de responsabilidade do Comprador, inclusive adequação de rede de esgoto para instalação a rede pública em frente ao imóvel, sendo de sua responsabilidade, quando for o caso, pela construção das instalações prediais de esgoto dentro do terreno. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, orientamos que competirá aos interessados a visitação. Em caso de arrematação dos imóveis, desde já e à luz do art. 448 do Código Civil, o comprador exime o vendedor da responsabilidade pela evicção. Na hipótese de os imóveis virem a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, cuja causa de pedir seja a propriedade dos bens, em caráter excepcional, os resultados das demandas, após trânsito em julgado, ou baixas serão suportados pela vendedora.

4.1 Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do comprador, ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel, desde que a data do fato gerador seja a partir do termo de arrematação. Correrão por conta do comprador todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo tabelionato notas ou pelo registro de imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do vendedor, emolumentos cartorários, registros, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do imóvel, levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o IPTU e demais tributos que recair.

5. **Do Direito de Preferência:** Na existência de direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer dos imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo comprador. Ocorrendo o exercício do direito de preferência pelo detentor do referido direito, os valores pagos pelo comprador serão integralmente restituídos ao mesmo, sem qualquer correção, no prazo de até 7 (sete) dias úteis da comunicação acerca do exercício do direito de preferência.

5.1 O devedor fiduciante possui, nos termos da legislação vigente, direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), a ser exercido até a data do segundo leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas, dentre elas, a comissão de leiloeiro, prevista em Edital de Oferta Pública, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

6. **Da Documentação e Formalidades:** O arrematante, após a Venda em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP), está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel ou Fatura e Recibo de Venda e Contrato de Venda e Compra.

6.1 Imediatamente após a quitação do valor garantidor/sinal, da entrada e da comissão (integral), Comitente e Arrematante promoverão a assinatura do Contrato de Venda e Compra com a regulação da Imissão na Posse, sendo que os termos serão fornecidos pela Plataforma Gestora de Ativos, conforme Edital e ajustados entre os mesmos mediante cláusulas estabelecidas de comum acordo e à luz da legislação civil vigente.

6.2 Casos de arrematação parcelada, será garantida ou por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado, ou por alienação fiduciária, ou por cláusula resolutiva, ou ainda, poderá o Comitente exigir que a quitação do saldo se dê mediante financiamento bancário, visando a extinguir a relação Arrematante/Comitente.

6.3 Após a Assinatura do Contrato de Venda e Compra com a regulação da Imissão na Posse e a compensação do pagamento, o vendedor providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição na matrícula imobiliária. A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no Tabelionato de Notas indicado, preferencialmente, pelo(a) vendedor(a). Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar ao(a) vendedor(a), no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação



do registro do título, perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O vendedor disponibilizará os seguintes documentos para lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra: cópia dos seus atos constitutivos, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda, inclusive em nome do(a) vendedor(a), deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou registro do título, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

6.4 O prazo referido para o registro imobiliário, por parte do comprador, poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do vendedor (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do comprador, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

6.5 Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do comprador, poderá ocorrer, a critério do vendedor, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do comprador.

6.6 Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar, o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico, devendo impulsionar todos os trâmites, providenciando a documentação necessária, com encaminhamento da mesma aos órgãos responsáveis pela efetivação da transferência de propriedade (Tabelionato e Registro de Imóveis), não cabendo tais despesas e obrigação ao Comitente e/ou Leiloeiro Público Oficial ou Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br

6.7 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o comprador deverá apresentar ao vendedor, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do vendedor, bem



como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

6.8 Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo vendedor, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade de apresentação documental, b) por questão cadastral desabonadora, quando o comprador tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do vendedor (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao comprador a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o comprador, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão, ou cancelamento do leilão do imóvel, após arrematação, e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do comprador, a arrematação poderá ser cancelada e o vendedor ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo comprador. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do comprador.

6.9 Caso o Arrematante não faça a transferência dos bens no prazo acima, após a quitação integral do contrato, será notificado para fazê-lo em 30 dias, sob pena de aplicação de multa diária no importe de 0,1% (zero vírgula um por cento) sobre o valor da arrematação, limitada ao montante do valor pago pelos bens.

6.10 A não quitação da multa acima prevista pelo, quando aplicada, autoriza ao Comitente Vendedor ao ingresso com ação judicial de cobrança.

6.11 O Arrematante declara e reconhece juntamente com Comitente e a Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, que os instrumentos poderão ser assinados digitalmente/eletronicamente, com Certificado Digital/Assinatura Eletrônica e-CPF, e-CNPJ e/ou NF-e, nos termos do art. §2º da MP 2200-2/01 e do art. 6º do Decreto 10.278/20, sendo as assinaturas consideradas válidas, vinculantes e executáveis, com a mesma validade jurídica de um registro e autenticação feita em cartório. As partes expressamente renunciam ao direito de recusar ou contestar a validade das assinaturas eletrônicas, na medida máxima permitida pela legislação aplicável.

7. **Transmissão da Posse:** A posse dos bens será transferida ao arrematante, após a assinatura do Contrato de Venda e Compra com a Imissão na Posse e comprovada a compensação bancária do valor integral do lance e o encaminhamento da transferência,



via documento público, junto ao Registro Imobiliário através da Escritura Pública e/ou Carta de Arrematação, conforme o caso, sendo às expensas do(a) Arrematante/Comprador(a). Para tanto, poderá a propriedade ser transferida como Definitiva ou Resolúvel conforme a forma de pagamento e o período do seu registro imobiliário.

7.1 Deverão ser observadas, para a posse, as condições específicas de cada imóvel. Quanto aos **imóveis ocupados**, a qualquer título, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance, caberá exclusivamente ao comprador todas as providências e despesas necessárias relacionadas à desocupação dos imóveis.

8. **Das Condições de Pagamento à Vista:** A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, uma vez que prestados os serviços. O valor garantidor é imediatamente exigido e à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido em **6% (seis por cento) sobre o valor total do bem arrematado**, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). 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.
9. **Do Pagamento do Valor Remanescente do Bem:** O pagamento da integralidade do valor do lance será quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX) em dados bancários de Conta Garantidora Oficial, que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador, em até 24hs após o encerramento do leilão, com vencimento de até 05 dias para pagamento, após a assinatura do Contrato de Venda e Compra com a Imissão na Posse. Como regra, será cobrado, à vista, 10% de pagamento, referente ao valor do bem arrematado, a título de caução e antecipação do pagamento, para emissão dos documentos de arremate e orientações para complementação posterior do pagamento remanescente, de 90% do valor do bem, diretamente ao Vendedor, ou em Conta Garantidora e Oficial da Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). As vendas em leilão são irrevogáveis e irretratáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do arrematante, nos termos do art. 408 do Código Civil, podendo a Leiloeira Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório. A oferta de lance online, gera ao arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte



por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima. Em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

9.1 Se o Arrematante não assinar o Contrato de Venda e Compra com a regulação da Imissão na Posse, restará configurada a desistência tácita, com a perda do direito ao negócio e também a perda do sinal pago, ficando autorizado ao Leiloeiro Público Oficial convocar o licitante vencido para assumir a condição de Arrematante e, assim, sucessivamente. Neste caso, a entrada, se paga, será restituída ao Arrematante, pelo Comitente, sem atualização/correção e sem juros, pois a perda do direito ao negócio se deu por culpa exclusiva do Arrematante. Quanto à comissão paga ao Leiloeiro Público Oficial, não será devolvida, pois a perda do direito ao negócio se deu por culpa exclusiva do Arrematante.

9.2 Se o Comitente não assinar o Contrato de Venda e Compra com a regulação da Imissão na Posse com o Arrematante, por mera liberalidade e/ou sem justificativa plausível (desistência pura e simples), considerar-se-á desfeito o negócio, cabendo ao Comitente devolver ao Arrematante o sinal e a entrada recebidos, corrigidos desde o seus recebimentos pelo índice de variação acumulado, progressivo e positivo do IGP-M, acrescidos de juros remuneratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), até a data da efetiva devolução. Quanto à comissão paga ao Leiloeiro Público Oficial, também será devolvida, cumulativamente, pelo Comitente Vendedor ao Arrematante, porém no valor do capital nominalmente recebido anteriormente, ou seja, sem atualização/correção e/ou juros, uma vez que o Leiloeiro Público Oficial não deu causa ao desfazimento da arrematação, bem como por ter o serviço sido prestado.

9.3 Demais formas de pagamentos, não contempladas neste Edital, deverão ser previamente aprovadas, conforme previsto no item 2.1 deste documento de regramento da **Venda em Leilões e Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)**

10. Disposições Finais: A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, através da qual se está realizando a Oferta Pública, o Assistente Técnico Leiloeiro Oficial e a Tango são meros mandatários da Proprietária (Comitente/Vendedor), não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos, existência de impedimentos ou ônus sobre os bens/lotos ora ofertados, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. A participação na presente Oferta Pública implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como às demais obrigações legais decorrentes. Para dirimir qualquer questão sobre essa Oferta Pública fica eleito o foro da Sede do Comitente/Vendedor.



11. **Publicação:** Presumem-se intimadas as partes por este Edital Público, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, CPC e Art. 27, § 10 da Lei 9514/1997, Incluído pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, o(s) executado(s) terá(ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios, ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público, na forma da Lei.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito, para que produza seus efeitos de direito, é publicado o presente Edital de **Venda Direta em Oferta Oficial Extrajudicial (AIP)** em ambiente público na Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, com abrangência irrestrita e/ou em Jornal Eletrônico, Impresso e/ou de Grande Circulação.

Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar central de atendimento, prioritariamente, por e-mail contato@trileiloes.com.br, **Whatsapp:** [48\) 9.9690.9090](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511996909090) e **Whatsapp:** [51\) 9.8126.2502](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511981262502)

O referido neste Edital é verdade, do que dou fé pública. Documento Digital, SC, atualizado em 30 de Julho de 2026.

Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br

Atenção e Aviso Legal:

Lances efetuados são Irrevogáveis, Irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos da Lei Federal. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. Caso não ocorra, o lote será repassado ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.



DESCRIÇÃO DOS LOTES

Lote 01 — 1.814,25 ha Bruacas, Corupá/SC

Endereço/Localização: Lugar Bruacas, Município de Corupá/SC, Comarca de Jaraguá do Sul.

Área: 1.814,25 ha conforme Matrícula nº 2.130 (18.142.500 m²) e Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural (CIB 2.890.515-6, “Projeto Bruacas”, área total 1.814,2 ha, emitida 13/07/2026, válida até 09/01/2027). *Nota do Comitente: o polígono KML fornecido indica uma área de aproximadamente 1.656–1.665 ha — possivelmente referente a subárea aproveitável para reflorestamento/compensação ambiental, distinta da área total registrada da fazenda. Ambas as fontes são citadas para transparência.*

Matrícula: nº 2.130, de 29/09/1977, Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC (Isa Marta Mohr Ziemann — Oficiala). Cadastro INCRA nº 801.038.013.080-1 (área total 1.814,2 ha; área explorada 20,0 ha; área explorável 1.634,2 ha).

Descrição/Confrontações: Terreno designado pelos lotes nºs 505, 511 e 512, confrontando com terras da Sociedade Colonizadora Hanseática (lotos 503, 504, 502, 587, 586 e 575) e, no lado sul, com o Rio Bruacas.

Proprietário/Titular Registral: Adquirido por escritura pública de compra e venda de 31/08/1981 (R.10), de Oscar Pessoa Nunes e Glaci Alves Nunes, pelo valor histórico de Cr\$ 22.572.190,92, por **TUPY AGROENERGÉTICA (CNPJ 75.809.749/0001-83)**.

Ônus: Não foram identificadas hipotecas ou penhoras ativas nas páginas revisadas da matrícula (a última averbação localizada — AV.23/2012 — refere-se a termo de compromisso de reflorestamento sobre 20 ha, sem natureza de garantia real). Certidão Negativa de Débitos Federais sem pendências, válida até 09/01/2027.

KML/Coordenadas: Polígono fornecido em “P. Bruacas.kml” (vértice inicial aproximado: -49,4079 / -26,4075).

Valor Mínimo Autorizado: **LANCE CONDICIONAL COM BASE NAO DIVULGADA**



Lote 02 — 359,6 ha Camboriú/SC

Endereço/Localização: Lugar Rio do Meio, Município de Camboriú/SC (originalmente registrado sob a comarca de Balneário Camboriú; a partir de 08/06/2005 o imóvel passou à circunscrição do Registro de Imóveis de Camboriú/SC).

Área: 359,6 ha conforme Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural (CIB 2.762.632-6, “Fazenda Camboriú”, emitida 13/07/2026, válida até 09/01/2027). O portfólio comercial (Tango) indica 351 ha e o polígono KML fornecido, aproximadamente 329 ha.

Matrícula: nº 47.365, de 16/08/1989, 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC (Marco Antonio Schroeder — Registrador Titular).

Descrição/Confrontações: Terreno de forma irregular descrito por poligonal (32 vértices), confrontando com terras de Manoel Borba, Ário Antônio Sansão, Agropecuária Augusto Reichow, José Domingos Pereira, entre outros confrontantes identificados na matrícula.

Proprietário/Titular Registral: Adquirido por dação em pagamento (escritura pública de 30/12/1988), de Companhia Agro Pecuária Augusto Reichow, pelo valor histórico de Cr\$ 55.000.000,00, por TUPY AGROENERGÉTICA S.A. — atual Tupy Agroenergética Ltda (CNPJ 75.809.749/0001-83).

Ônus: Cédulas de Crédito Industrial em favor do Banco do Brasil S.A. registradas em 1991 (AV-3) e canceladas em 24/07/1992 (AV-4) e em 1997 (AV-7). Não foram identificados ônus ativos nas páginas revisadas.

Observação Registral: A certidão adverte que o imóvel deve ser levado ao Registro de Imóveis de Camboriú para abertura de nova matrícula, em razão da alteração de circunscrição ocorrida em 2005.

KML/Coordenadas: Polígono fornecido em “P. Camboruí.kml” (vértice inicial aproximado: -48,7756 / -27,0464).

Valor Mínimo Autorizado: LANCE CONDICIONAL COM BASE NAO DIVULGADA



Lote 03 — 603,40 ha Rio Vermelho Cubatão, Joinville/SC — Serra Dona Francisca

Endereço/Localização: Lugar Tijucumo, zona rural do Município de Joinville/SC, região da Serra Dona Francisca, nos fundos da Estrada Municipal Laranjeiras-Poatinga.

Área: 603,4067 ha (6.034.067,00 m²), conforme Matrícula nº 69.759 — valor coincidente com a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural (CIB 2.890.534-2, “Rio Vermelho Cubatão”, área total 603,4 ha, emitida 13/07/2026, válida até 09/01/2027).

Matrícula: nº 69.759, de 02/07/1998, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC (Bianca Castellar de Faria — Titular). Registro anterior: Transcrição nº 24.649, Livro 3.

Descrição/Confrontações: Terreno denominado “Rio Vermelho”, com frente à margem direita do Rio Vermelho, confrontando com Da. Anna Carolina e marido Rudolfo Steiner, Móveis Cimo S/A, João Oliveira Camargo (antes Osvaldo Schutel da Silva) e Raimundo e José G. Munhoz. Cadastro INCRA nº 601.070.017.898.

Proprietário/Titular Registral: Originalmente registrado em nome de Fundição Tupy S/A (CGC 84.683.374/0001-49); incorporado ao capital social de **Tupy Agroenergética S/A (atual Tupy Agroenergética Ltda, CNPJ 75.809.749/0001-83)** em Assembleia Geral de Constituição de 18/03/1981, registrada na Junta Comercial em 30/09/1981 (R.1). Alteração de razão social para “Tupy Agroenergética Ltda” averbada em 19/02/2001 (AV-5, conforme matrículas correlatas do mesmo grupo).

Ônus: Houve PENHORA registrada em 23/09/2003 (R-6), decorrente de Execução Fiscal nº 2002.72.01.002412-0 (Fazenda Nacional em face de Tupy Agroenergética Ltda), no valor de R\$ 127.000,00 (novembro/2002). **Este gravame foi CANCELADO/baixado em 10/09/2010, por força de sentença judicial de 05/10/2009 (protocolo 217.481).** Não foram identificados ônus ativos nas páginas revisadas (matrícula certificada “até R/Av-7”).

KML/Coordenadas: Polígono fornecido em “P. Cubatão.kml” (vértice inicial aproximado: -49,1211 / -26,1199).

Valor Mínimo Autorizado: **LANCE CONDICIONAL COM BASE NAO DIVULGADA**



Lote 04 — 1.231 ha Rio Turvo Rural, Garuva/SC

Endereço/Localização: Município de Garuva/SC, lugares “Rio Bonito e Rio Turvo”; acesso pela Rodovia BR-101, Km 15/17.

Área: Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural: 1.481,5 ha (CIB 2.890.537-7, “Fazenda Rio Turvo”, emitida 13/07/2026, válida até 09/01/2027).

Matrículas:

(a) nº 7.301, de 20/01/1978 — área de 13.186.397,00 m² (≈1.318,64 ha) + polígono anexo de 1.625,80 m²; descrição por poligonal extensa (pontos “A” a “L1-L4”), confrontando com Alfredo Corrêa, Frederico Ramthun, Ricardo e Alfredo Scholz, Dorval e Guilherme Kersten, Evaldo e Dorval Radun, Leopoldo Rüdiger, Gustavo e Alfredo Witt, Theodoro Hattenhauer, Rudolfo Schneider, CELESC, Roberto Arndt, terras devolutas do IRASC, entre outros.

(b) nº 18.827 — área de 22.500,00 m² (2,25 ha).

(c) nº 18.828 — área de 60.750,00 m² (6,075 ha). Ambas de pequena dimensão, adjacentes à Estrada Bonita, a 800 m da BR-101 (Km 17). Todas no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

Proprietário/Titular Registral: Nas três matrículas, o imóvel foi originalmente adquirido por Fundação Tupy S/A e posteriormente incorporado ao capital social de **Tupy Agroenergética S/A — atual Tupy Agroenergética Ltda (CNPJ 75.809.749/0001-83)**, conforme Ata de Assembleia Geral de Constituição de 1981.

Ônus: Não foram identificados ônus ativos nas páginas revisadas das três matrículas. Certidão Negativa de Débitos Federais sem pendências.

KML/Coordenadas: Polígono fornecido em “Rio Turvo rural.kml”, Placemark “Rio Turvo I” (vértice inicial aproximado: -48,9005 / -26,1114).

Valor de Avaliação: R\$ 31.000.000,00

Valor Mínimo Autorizado: R\$ 16.700.000,00



Lote 05 — 488,88 ha Pinheiros, Araquari-Balneário Barra do Sul/SC

Endereço/Localização: Lugar Pinheiros, Zona Rural do Distrito e Município de Araquari/SC (à época dos registros originais, 1976-1977); a Certidão Negativa de Débitos Federais atual identifica o **Município como Balneário Barra do Sul/SC** (decorrente de emancipação territorial posterior). Acesso pela **Estrada Municipal Pinheiros/BR-101 (RM-31)**; situado em “Balneário Barra do Sul”, com acesso facilitado à BR-101.

Área: Matrícula nº 2.692: **2.227.500,00 m² (222,75 ha)**. Matrícula nº 2.693: **2.742.070,70 m² (274,207 ha)**. Soma registrada: 496,957 ha. Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural (CIB 2.890.514-8, “Projeto Pinheiros”, emitida em 2026, válida até 09/01/2027): 490,0 ha. *Informações do Comitente: área total de 4.888.844,04 m² (≈488,88 ha) e área útil de 3.177.748,63 m². Polígono KML fornecido: aproximadamente 495,58 ha. Todas as fontes convergem, com variação de poucos hectares, plausivelmente explicada por diferenças de metodologia de mensuração.*

Matrículas:

(a) nº 2.692, de 15/08/1977 — terreno com dois galpões de madeira, confrontando com JOBEMA Sociedade Joinvilense Beneficiadora de Madeiras Ltda, Tacolinder S/A, José Eibgrato e Diomício de Freitas; Cadastro INCRA nº 801.011.009.903.

(b) nº 2.693, de 15/08/1977 — confrontando com Rio Pereque, Diomício de Freitas e Comfloresta; Cadastro INCRA nº 801.011.009.890; unificação de área conforme art. 235 da Lei nº 6.015/73. Ambas no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC.

Proprietário/Titular Registral: Ambas as matrículas seguem a mesma cadeia: Modo Battistella Reflorestamento S/A (MOBASA) vendeu, por promessa de compra e venda (1977) seguida de escritura definitiva, à Fundação Tupy S/A (CGC 84.683.374/0001-49); em 15/02/1985, por integralização de parte do capital social (Ata Geral de 12/05/1981), o imóvel passou a **TUPY AGROENERGÉTICA S/A — atual Tupy Agroenergética Ltda (CNPJ 75.809.749/0001-83)**.

Ônus: Certidão Negativa de Débitos Federais sem pendências, válida até 09/01/2027.

Vocação/Status (fonte comercial): Ativo tem vocação multidisciplinar (galpões logísticos, loteamentos industriais, mineração de areia), topografia predominantemente plana (planície costeira), sem benfeitorias existentes.

KML/Coordenadas: Polígono fornecido em “Pinheiros.kml”/“P. Pinheiros.kmz” (vértice inicial aproximado: -48,6604 / -26,4790).

Valor de Avaliação: **R\$ 111.000.000,00**

Valor Mínimo Autorizado: **R\$ 73.000.000,00**



Lote 06 — 9,25 ha São Bento do Sul/SC

Endereço/Localização: Distante 2,5 km do Trevo de Oxford, sentido Campo Alegre, com frente para a Rodovia BR-280 (Rodovia Dep. Genésio Tureck, entre os números 4.670 e 4.636), bairro Progresso, Município de São Bento do Sul/SC.

Área: 92.566,31 m² (9,2566 ha), conforme Matrícula nº 3.462 — valor consistente com a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural (CIB 3.742.629-0, “EX Danilo”, área total 9,4 ha, emitida 2026, válida até 09/01/2027) e com o polígono KML fornecido (≈9,61 ha). Considerações do Comitente: indica área útil de 56.545 m² dentro de um total de 88.143 m² — inferior à área registrada em matrícula.

Matrícula: nº 3.462, de 27/02/1980, Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício de São Bento do Sul/SC (Edgard do Amaral e Silva — Oficial à época do registro original).

Descrição/Confrontações: Terreno com frente ao Norte para a Rodovia BR-280 (89,90 m), fundos ao Sul com terras de Conrado Jelinsky (95,00 m), a Leste com terras de Germano Litz (1.007,30 m) e a Oeste com terras de Ervino Schwedler (995,00 m).

Proprietário/Titular Registral: Cadeia dominial: Leonardo Affonso Grosskopf e Sonja Bollmann Grosskopf venderam a Carlos Danilo Malschitzky (1980); este hipotecou o imóvel, como interveniente, em favor de Tupy S/A Comercial e Exportadora (CGC 83.553.396/0001-21), como garantia de dívida da Fábrica de Móveis Danilo S/A (1991) — hipoteca cancelada em 19/11/1992. Na mesma data (19/11/1992, R.4), Carlos Danilo Malschitzky e esposa transferiram o imóvel, por dação em pagamento, à **INDÚSTRIA DE FUNDIÇÃO TUPY LTDA (CGC 78.656.964/0001-80)**. Em 2002 (AV.5), o imóvel foi objeto de arrolamento fiscal determinado pela Delegacia da Receita Federal de Joinville (Ofício GAB nº 547/2002) — não foi localizado, nas páginas revisadas, registro de baixa desse arrolamento nem de nova transferência. **Nota de divergência:** a Certidão Negativa de Débitos Federais mais recente (2026) identifica o contribuinte como “**TUPY S/A**”, CNPJ **84.683.374/0001-49** — razão social e CNPJ diferentes do último adquirente constante da matrícula (Indústria de Fundição Tupy Ltda, CGC 78.656.964/0001-80). Essa divergência não é explicada pelos documentos disponibilizados e recomenda-se esclarecimento quando da formalização de proposta.

Ônus: Arrolamento fiscal averbado em 2002 (AV.5), sem registro de baixa localizado nas páginas revisadas. Certidão Negativa de Débitos Federais sem pendências, válida até 09/01/2027.

Vocação/Status (fonte comercial): topografia ondulada em aclive; vocação para hub de galpões logísticos ou condomínio residencial de luxo.

KML/Coordenadas: Polígono fornecido em “P. São Bento.kml” (vértice inicial aproximado: -49,3658 / -26,2274).

Valor de Avaliação: **R\$ 3.900.000**

Valor Mínimo Autorizado: **R\$ 2.700.000**



Lote 07 — 199,66 ha Tetequera, Araquari-Balneário Barra do Sul/SC

Endereço/Localização: Lugares “Pinheiros-Barra do Sul” e “Barra do Sul”, zona rural do Distrito e Município de Araquari/SC (à época dos registros originais, 1976); a Certidão Negativa de Débitos Federais atual identifica o município como Balneário Barra do Sul/SC. Referência “Mar Manso (Tetequera)” nos fundos de uma das matrículas; distante cerca de 7 km da Rodovia SC-21.

Área: Matrícula nº 867: **308.150,00 m² (30,815 ha)**. Matrícula nº 1.739: **1.439.539,32 m² (143,954 ha)**. Matrícula nº 1.740: **248.929,20 m² (24,893 ha)**. Soma registrada: **199,66 ha — valor praticamente idêntico ao da Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural (CIB 2.890.519-9, “Projeto Tetequera”, emitida 2026, válida até 09/01/2027): 199,5 ha**. O polígono KML consolidado fornecido (“P. Tetequera.kml”) resulta em aproximadamente 241,71 ha — superior à soma das 3 matrículas e à CND.

Matrículas: (a) nº 867, de 20/09/1976 — sem benfeitorias, confrontando com Eletro Motores Weg e Miguel Tito Rosa; Cadastro INCRA nº 801.011.614-9. (b) nº 1.739, de 30/12/1976 — confrontando com José Augusto da Silva, Florêncio Neves, João Vital, Miguel Tito Rosa e Hermes Kaesemodel; Cadastro INCRA nº 801.011.134 (parcial). (c) nº 1.740, de 30/12/1976 — confrontando com Amaro Silva, Eletromotores Jaraguá S/A e Miguel Tito Rosa; Cadastro INCRA nº 801.011.002.038. Todas no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco do Sul/SC.

Proprietário/Titular Registral: Nas três matrículas, o imóvel foi vendido por seus proprietários originais (Ademir Yunes Rosa, em 867; Miguel Tito Rosa e Maria/Naima Yunes Rosa, em 1.739 e 1.740) à Fundação Tupy S/A, entre 1976 e 1977. Na matrícula nº 1.740 consta expressamente (R.03, 15/02/1992) a transferência para **TUPY AGROENERGÉTICA S/A — atual Tupy Agroenergética Ltda (CNPJ 75.809.749/0001-83)**. Nas matrículas nº 867 e nº 1.739, não foi localizada, nas páginas revisadas, a averbação equivalente de transferência para a Tupy Agroenergética — porém as três matrículas (867, 1.739 e 1.740), junto com a matrícula nº 2.692 (Pinheiros), aparecem vinculadas em conjunto na Cédula de Crédito Industrial nº 91/20027-X (1991), na qual a **Tupy Agroenergética S/A** figura como interveniente.

Ônus: Vinculação à Cédula de Crédito Industrial nº 91/20027-X (1991), em favor do Banco do Brasil S.A., no valor histórico de Cr\$ 1.800.000.000,00, garantida em conjunto pelas matrículas nº 867, 1.739, 1.740 e 2.692. Certidão Negativa de Débitos Federais sem pendências, válida até 09/01/2027.

KML/Coordenadas: Polígonos fornecidos em “Tetequera - Matrícula 1.740.kml”, “Tetequera - Matrícula 867.kml” e no arquivo consolidado “P. Tetequera.kml” (vértice inicial aproximado: -48,6480 / -26,4076).

Valor de Avaliação: **R\$ 29.000.000,00**

Valor Mínimo Autorizado: **R\$ 19.500.000,00**



Lote 08 — 461,50 ha Tasa II, Joinville/SC

Endereço/Localização: Zona rural do Município de Joinville/SC, região da Estrada Federal BR-101 (proximidades do Km 54), Estrada Santa Catarina e Estrada Poço Grande. Localizado na Rodovia BR-101, Km 54 (Joinville/SC), próximo ao trevo de acesso ao Porto de São Francisco do Sul.

Área Consolidada: 4.618.378,40 m² (461,8378 ha), conforme “TASA II — a Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural (CIB 2.890.505-9, “Projeto TASA II-A”, emitida 06/07/2026, válida até 02/01/2027) indica área total de 415,8 ha — divergência de aproximadamente 46 ha em relação ao painel executivo, pode refletir metodologias distintas de mensuração entre CAR/INCRA e a soma das 20 matrículas individuais). O polígono KML fornecido (“TASA II.kml”) resulta em aproximadamente 425,9 ha.

Área Útil (disponível para desenvolvimento): 2.831.414 m², segundo o mesmo painel executivo (fonte comercial, não registral).

Origem/Consolidação: O ativo resulta da consolidação de 21 matrículas individuais, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC, referentes a pequenos lotes rurais adquiridos entre 1976 e 1981 de diversos proprietários (famílias Ponick, Grellmann, Paust, Ulrich, Steuernagel, Fioravanti de Moraes, Knabem, Dono Dona Francisca Ltda, entre outros), adquirente TUPY AGROENERGÉTICA S/A — atual Tupy Agroenergética Ltda (CNPJ 75.809.749/0001-83), há domínio integral sob a titularidade da Tupy Agroenergética Ltda.

Soma das 21 matrículas: 4.615.048,40 m² (461,5048 ha) — valor praticamente coincidente com o painel executivo da Comitente (4.618.378,40 m² / 461,8378 ha), com diferença residual de 3.330,00 m² (≈0,33 ha).

KML/Coordenadas: Polígono fornecido em “TASA II.kml” (vértice inicial aproximado: -48,8395 / -26,4396).



Relação de Matrículas (áreas):

Matrícula nº	Área (m²) — leitura direta da matrícula	Área (ha)
112	265.500,00	26,5500
1.060	64.000,00	6,4000
1.061	83.000,00	8,3000
1.062	46.000,00	4,6000
1.063	61.000,00	6,1000
1.064	181.350,00	18,1350
1.065	98.650,00	9,8650
1.197	2.492.288,54	249,2289
1.343	226.000,00	22,6000
1.404	105.705,00	10,5705
1.405	137.500,00	13,7500
1.408	189.000,00	18,9000
1.743	1.984,00	0,1984
1.744	5.800,00	0,5800
1.759	3.298,00	0,3298
1.760	149.572,00	14,9572
4.708	34.293,00	3,4293
4.709	5.035,20	0,5035
4.710	7.762,00	0,7762
4.754	21.450,00	2,1450
5.305	435.860,66	43,5861
TOTAL (21 matrículas)	4.615.048,40	461,5048

Valor de Avaliação: R\$ 510.000.000,00

Valor Mínimo Autorizado: **R\$ 318.000.000,00**



CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS A TODOS OS LOTES

- a) Os bens serão vendidos no estado em que se encontram.
- b) As propostas ofertadas são irrevogáveis e irretroatáveis após aprovação do Comitente/Vendedor.
- c) Fotos e materiais de divulgação, quando existentes, são meramente ilustrativos, por isto recomendamos visita prévia e realização de diligências gerais.
- d) As áreas e dados registrais reproduzidos neste edital refletem a leitura direta das matrículas, certidões e arquivos KML disponibilizados até 16/07/2026.
- e) Reserva-se o direito de correção de eventuais erros de digitação ou de leitura (OCR) identificados após a publicação.

DISPOSIÇÕES FINAIS

A Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br, através da qual se realiza esta Oferta Pública, e o Leiloeiro Público Oficial responsável são mandatários da Comitente, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção ou vícios ocultos dos bens/lotos ofertados, nem pelo pagamento de impostos, tributos ou outros encargos. A participação nesta Oferta Pública implica concordância com todos os termos deste Edital. Para dirimir qualquer questão fica eleito o foro da sede do Comitente/Vendedor, Porto Alegre/RS.

Dúvidas e demais esclarecimentos: contato@trileiloes.com.br

O referido neste Edital é verdade, do que dou fé pública. Documento Digital, SC, atualizado em 30 de julho de 2026.

Plataforma Digital | www.trileiloes.com.br