



## EDITAL DE LEILÃO

1º LEILÃO – 20 de janeiro de 2025.

2º LEILÃO – 04 de fevereiro de 2025.

**HORÁRIO:** 14 horas.

**LEILÃO ONLINE – [www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br)**

**LUCIANO SCHEID**, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul – JUCISRS, sob matrícula nº 101/1994, faz saber, através do presente Edital de Leilão que, devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DE LAJEADO - SICREDI INTEGRAÇÃO RS/MG**, pessoas jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 91.159.764/0001-80, com sede na Avenida Pirai, nº 97, bairro São Cristóvão, CEP 95.913-148, Lajeado/RS, referente ao Instrumento Particular de venda e compra de bem imóvel, financiamento imobiliário com garantia de alienação fiduciária e outras avenças e emissão de **CCI nº 250009205**, emitida em 24/05/2019, promoverá a venda em público leilão, do imóvel abaixo descrito, na modalidade exclusivamente online, mediante o recebimento de lances exclusivamente através do site: **[www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br)**, nas datas e horários abaixo indicadas, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

### Descrição dos imóveis:

- 1) O Apartamento nº 402, localizado no quarto pavimento do Edifício Athenas, sito à Rua Guaraci, nº 1521, na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, Capão da Canoa/RS, de frente à esquerda de quem de frente olha o prédio postado na rua Guaraci, é o apartamento intermediário entre os apartamentos nºs 401 e 404, com a área real privativa de 75,78m<sup>2</sup>, área de condomínio de 18,05m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 93,83m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0434, dito edifício acha-se construído sobre um terreno urbano, constituído do lote nº 06 da quadra 2-A, que pelo cadastro municipal constitui-se do lote nº 14 da quadra 016, setor 363, medindo 14,00 metros de frente, a Leste, no alinhamento da rua Guaraci, com igual largura nos fundos,

**[www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br)**

**DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS**  
**Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: [contato@scheidleiloes.com.br](mailto:contato@scheidleiloes.com.br)**



ao Oeste, onde entesta com o lote nº 02; por 36,00 metros de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo-se, ao Sul, com o lote nº 15, antigo lote nº 05, e, ao Norte, com o lote nº 13, antigo lote nº 07, localizado no quarteirão formado pela rua Guaraci, rua Sepé, Av. Rudá e Parque Dr. Flávio Boianovski, matrícula nº 31.423 do RI de Capão da Canoa/RS;

- 2) O Box nº 07, localizado no pavimento térreo do Edifício Athenas, sito à Rua Guaraci, nº 1521, na Praia Zona Nova de Capão da Canoa, Capão da Canoa/RS, na parte central do prédio, entre os boxes nºs 06 e 08, o segundo a contar no sentido Norte-Sul, com a área real privativa de 14,16m<sup>2</sup>, área de condomínio de 3,37m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 17,53m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,0081, dito edifício acha-se construído sobre um terreno urbano, constituído do lote nº 06 da quadra 2-A, que pelo cadastro municipal constitui-se do lote nº 14 da quadra 016, setor 363, medindo 14,00 metros de frente, a Leste, no alinhamento da rua Guaraci, com igual largura nos fundos, ao Oeste, onde entesta com o lote nº 02; por 36 metros de comprimento da frente aos fundos, em ambos os lados, dividindo-se, ao Sul, com o lote nº 15, antigo lote nº 05, e, ao Norte, com o lote nº 13, antigo lote nº 07, localizado no quarteirão formado pela rua Guaraci, rua Sepé, Av. Rudá e Parque Dr. Flávio Boianovski, matrícula nº 31.406 do RI de Capão da Canoa/RS.

**Devedor Fiduciante:** ADROALDO KROTH.

**PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO - 20/01/2025**, segunda-feira, às 14 horas, exclusivamente online, através do site: [www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br).

**Valor: R\$ 415.000,00** (quatrocentos e quinze mil reais).

**SEGUNDO PÚBLICO LEILÃO - 04/02/2025**, terça-feira, às 14 horas, exclusivamente online, através do site: [www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br).

**Valor: R\$ 207.500,00** (duzentos e sete mil e quinhentos reais), conforme estabelece o artigo 27, §2º da Lei 9.514/97.

Observação<sup>1</sup>: Os débitos condominiais estão **quitados até novembro/24**, sendo que após a referida data, **ficará a cargo do arrematante a regularização**.

**[www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br)**

**DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS**  
**Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: [contato@scheidleiloes.com.br](mailto:contato@scheidleiloes.com.br)**



**Observação<sup>2</sup>:** Registra-se a existência de ação de execução (AV.9) e “penhora” (AV.10), constantes nas matrículas nºs 31.423 e 31.406.

**Direito de preferência:** O interessado na condição de antigo Devedor Fiduciante, poderá exercer a "Compra do Bem em Leilões Extrajudiciais da Lei 9.514/1997 por Direito de Preferência", nos termos do Artigo 27, § 2o-B e § 3º, II, Lei 9.514/1997 e Lei 13.465/2017. No entanto, deverá atender todos os procedimentos contidos nesse Edital de Leilão. Atendido os requisitos mínimos, pagará imediatamente (à vista) o Valor da Dívida (Valor em Segunda Data Formal - R\$196.110,85), Taxa de Comissão da Venda Pública de 6,00% (cinco por cento) mais despesas que ocorreram com o preparo e realização do leilão. Uma vez exercido o Direito de Preferência aqui descrito, então, a Oferta Pública de Consolidação será encerrada.

O leilão será realizado exclusivamente na modalidade **Online** (Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça c/c Art. 882 do CPC), através do site **www.scheidleiloes.com.br**. O interessado deverá efetuar o cadastro prévio, com antecedência mínima de 24 horas, enviando a documentação necessária e anuindo às regras de participação dispostas no referido site. O leilão on-line funciona como um facilitador, não se responsabilizando o leiloeiro por qualquer problema de conexão existente. A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências do leilão, sendo o arrematante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras, bem como de acordo com as regras estabelecidas no Contrato e Termo de Adesão e participação em leilão eletrônico disposto no site do leiloeiro. O ofertante, será informado do resultado, devendo enviar no prazo de 24 horas, via E-MAIL (endereço: contato@scheidleiloes.com.br), os documentos solicitados e os comprovantes de pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o ofertante, sujeito às sanções legais, conforme art.

**[www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br)**

**DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS**  
**Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: contato@scheidleiloes.com.br**



335 do Código Penal, sem prejuízo à transferência da arrematação para a melhor proposta que seguir a este inadimplente.

O imóvel será vendido em caráter “*AD-CORPUS*” sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas, as fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o imóvel previamente. O imóvel será, ainda, vendido livre e desembaraçado de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na respectiva descrição. O imóvel será, por fim, vendido no estado em que se encontra, 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 do imóvel, 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 e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. **PAGAMENTO À VISTA. Comissão do Leiloeiro: 6%** (seis por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante. O pagamento do valor total da arrematação e a comissão do leiloeiro, serão pagas no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o leilão. Todas as informações necessárias para a participação no leilão, bem como, quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade poderão ser adquiridas através do e-mail: [contato@scheidleiloes.com.br](mailto:contato@scheidleiloes.com.br) e/ou telefone: (51) 98945-6449.

Luciano Scheid  
Mat.101/94

**[www.scheidleiloes.com.br](http://www.scheidleiloes.com.br)**

**DIAMOND TOWER, Av. Benjamin Constant, nº 980, sala 607 - Centro, Lajeado/RS  
Telefone : (51) 9 8945 6449 - e-mail: [contato@scheidleiloes.com.br](mailto:contato@scheidleiloes.com.br)**