

EDITAL ÚNICO DE LEILÃO

Eduardo Consentino, Leiloeiro Oficial, matrícula JUCESP nº 616 (**João Victor Barroca Galeazzi** – preposto em exercício), devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **B2CYCLE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS**, CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, faz saber que, nos termos do artigo 27 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui alienação fiduciária de bem imóvel, fará realizar:

Primeiro Leilão: dia 16 de janeiro de 2026, às 10:00 horas
Segundo Leilão: dia 23 de janeiro de 2026, às 10:00 horas

Local do Leilão: Avenida Fagundes Filho, 145 – conj. 22 – Vila Monte Alegre – São Paulo/SP e pela internet no site: www.biasileilos.com.br. As demais condições de venda constarão no catálogo que será distribuído no leilão ou pela internet.

Descrição do Imóvel: **UM TERRENO URBANO** situado no bairro Lençol, nesta cidade de São Bento do Sul, distante 293,85m da esquina com a Rua Anna Neppel, fazendo frente para uma rua sem nome, lado ímpar, por 15,00m e para o terreno de Wendelino Neppel e Ricardo Wabersich, por 243,23m, fundos com uma rua sem nome e herdeiros de Alois Neppel, por 304,30m, lado direito com Transportadora Antonio Grossi Ltda (matrícula nº 6.821), por 44,00m, novamente com Transportadora Antonio Grossi Ltda (matrícula nº 7.150), por 44,00m, com Cruzeiros Móveis e Esquadrias Ltda por 44,00m e com Wendelino Neppel e Ivone Fuerst (Matrícula nº 39.051), por 44,27m, lado esquerdo novamente com Wendelino Neppel e Ivone Fuerst (Matrícula nº 39.053), por 177,80m, contendo a área de 50.000,00 m². No terreno foi construída **01 EDIFICAÇÃO COMERCIAL**, em alvenaria, com a área de 15.149,17 m², que recebeu o nº 107 da Rua Anna Neppel. Matrícula nº 39.052 do Registro de Imóveis de São Bento do Sul/SC. **Obs: Ciência nas averbações na referida matrícula (Sequestro Av. 10, Execução Av. 11, Penhoras Av. 13 e Av. 14, Arresto Av. 15 e Indisponibilidade Av. 16), cabendo destacar que recaem somente sob os direitos aquisitivos do imóvel, não sob o bem em si, não sendo impeditivos à alienação fiduciária, nos termos da legislação aplicável.**

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 1º Leilão R\$ 48.016.000,00

Valor de Venda do Imóvel acima descrito: 2º Leilão R\$ 24.008.000,00

Na data de publicação do presente edital, declara-se que o imóvel se encontra locado a terceiro, e o credor fiduciário anui com a manutenção da locação pelo prazo legal de até 90 (noventa) dias, nos termos da legislação aplicável à alienação fiduciária (Artigo 27, § 8º, da Lei 9.514/97).

Eventuais alterações relativas à situação de ocupação do imóvel, especialmente aquelas decorrentes do contrato de locação serão devidamente comunicadas ao arrematante, sem que disso resulte qualquer responsabilidade ou obrigação adicional para a vendedora, além daquelas previstas em lei. A desocupação, a renovação, a rescisão ou qualquer outro ajuste relacionado ao contrato de locação ocorrerão por conta e responsabilidade exclusiva do arrematante, após a arrematação.

Caso não haja licitantes ou não seja atingida a oferta mínima prevista, os bens serão vendidos em **2º Leilão Extrajudicial, no dia 23 de janeiro de 2026, às 10:00 horas**, no mesmo local,

pelo maior lance ofertado (§ 2º do Art. 27), desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, das contribuições condominiais e honorários advocatícios. Para a participação online o Arrematante deverá se habilitar no site www.biasileiloes.com.br, até uma hora antes do leilão. O pagamento, em qualquer dos leilões, será à vista (no prazo de 72 horas) e em favor do Credor Fiduciário, no valor integral do lance vencedor. Não será aceito pagamento mediante cheque. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, Foro, débitos de luz e água, débitos de IPTU, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. A escritura pública caso seja necessária será realizada em até 90 (noventa) dias.

O imóvel objeto do leilão será alienado em caráter “Ad Corpus”, compreendendo, em sua integralidade, todas as benfeitorias, acessões e construções existentes, independentemente de estarem averbadas na matrícula imobiliária, incorporando-se todo esse conjunto ao objeto do leilão e de consequente arrematação e ao valor da avaliação. A arrematação não abrange quaisquer bens móveis, mobiliário, equipamentos, mercadorias ou objetos eventualmente existentes no interior do imóvel, os quais não integram a garantia fiduciária e não compõem o objeto da presente alienação.

O imóvel é vendido no estado em que se encontra inclusive no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. A vendedora não se responsabiliza por quaisquer irregularidades que porventura possam existir, seja por divergência de áreas, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, estado de conservação, localização, situação fiscal e ocupação do imóvel arrematado. Caso necessite de regularização da área construída, esta será por conta do arrematante.

A vendedora responderá pela evicção, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil, ficando obrigada a restituir o arrematante o valor pago, atualizado, além das perdas e danos na forma da lei no caso de perda total ou parcial do imóvel pelo arrematante.

Conforme alteração da Lei 9514/97, artigo 27, pela lei 13.465/17 § 2-B, fica assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão do leiloeiro, conforme esse edital.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese de o imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelos proprietários anteriores ou terceiros, com referência ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

Mais informações no escritório do Leiloeiro. Telefone: (11) 4083-2575.

Eduardo Consentino, Matrícula – JUCESP 616 – Leiloeiro Oficial – (João Victor Barroca Galeazzi – preposto em exercício) – www.biasileiloes.com.br