

EDITAL DE LEILÃO PRIVADO ELETRÔNICO N. 2025-04

1) PREÂMBULO

- 1.1) Leiloeiro Público Oficial:** Darlan Eduardo Moyses, JUCESC AARC/SC 594.
- 1.2) Comitente/Vendedor:** Rosablue Construtora e Incorporadora Ltda. CNPJ: 11.079.457/0001-50.
- 1.3) Local e inscrição no leilão:** <<http://www.rosentalleiloes.com.br>>.
- 1.4) Dinâmica de lances:** maior lance.
- 1.5) Data e Horário.** Indicados na lista dos lotes.

2) INSCRIÇÃO

- 2.1) Prazo:** até 48h antes do leilão.
- 2.2) Cadastro:** o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão e será responsável nas esferas cível e criminal pela veracidade das informações cadastrais fornecidas e respectiva documentação, comprometendo-se a mantê-las atualizadas e a aceitar integralmente as condições estabelecidas: neste EDITAL, nos TERMOS DE USO (CONTRATO DE ADESÃO DIGITAL), na POLÍTICA DE PRIVACIDADE e na POLÍTICA DE COOKIES disponíveis no site e que integram este Edital.

3) PARTICIPAÇÃO

- 3.1) Lances:** poderão ser iniciados a partir do momento em que o Edital estiver publicado no site, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido à suscetibilidade de falhas técnicas, o Leiloeiro, a Organizadora e o Comitente não se responsabilizam por lances ofertados de forma eletrônica.
- 3.2) Prorrogação:** havendo lance em 01 (um) minuto anterior ao encerramento do leilão, o prazo será prorrogado por mais 2 (dois) minutos, sucessivamente, para que todos os interessados possam ofertar novos lances.
- 3.3)** Os lotes serão apreçados e encerrados sequencialmente, respeitando a ordem numérica crescente, conforme listagem constante neste edital. O encerramento de cada lote ocorrerá após o término do anterior, mesmo que haja horário pré-determinado no Anexo I.

4) IMÓVEIS

- 4.1) Vistoria:** o interessado é responsável pela verificação do bem e poderá agendar visita com o Leiloeiro nos casos de imóveis desocupados e/ou que permitam visitação.
- 4.2) Venda:** será efetuada em caráter “ad corpus”, no estado em que se encontra, sem responsabilidade do Leiloeiro ou do Comitente por eventuais divergências com o edital, sendo as descrições nele constantes meramente enunciativas, benfeitorias e vícios, conhecidos ou não, assumindo todos os riscos e ônus, inclusive os decorrentes de eventuais constrições, gravames, penhoras, arrestos, bloqueios, ônus reais, ações reiperçussórias ou indisponibilidades conhecidas, ficando a encargo do Arrematante requerer o cancelamento por via extrajudicial ou judicial.
- 4.3) Benfeitorias:** caberá ao Arrematante a regularização de eventuais benfeitorias que não constem nos registros oficiais.
- 4.4) Restrições:** cabe ao Arrematante verificar eventuais restrições legais e obrigações relacionadas ao imóvel, incluindo, em se limitar a: zoneamento, uso de solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, órgãos públicos, normas condominiais, documentação, retificações de área em matrícula.
- 4.5) Débitos:** o Comitente é responsável pela quitação de eventuais débitos (condomínio, IPTU, água, esgoto, luz) até a data de arrematação; após a data de arrematação, serão de responsabilidade do Arrematante.
- 4.6) Créditos:** quando locados, o Arrematante passará a ter direito aos aluguéis a partir do dia da arrematação, considerando a data do depósito do lance.
- 4.7) Ônus:** o imóvel será transferido ao Arrematante livre de ônus, salvo indicação ao contrário.
- 4.8) Locação:** é facultativo ao Arrematante continuar com o contrato de locação vigente, assumindo os direitos e obrigações dele decorrentes.



4.9) Transmissão: correrão por conta do Arrematante despesas tais como: ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros, remoção e outros decorrentes.

4.10) Desocupação: o Arrematante promoverá a desocupação do imóvel após a quitação do valor da arrematação.

4.11) Cartório: o Comitente definirá o cartório competente e encaminhará para a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel, em até 05 (cinco) dias após a comprovação do pagamento do valor integral da arrematação.

4.12) Assinatura da Escritura: se o Arrematante não lavrar/assinar a Escritura de Compra e Venda no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do recebimento do contrato de compra e venda, sujeita-se a perder o valor já pago, sem prejuízo de outras penalidades elencadas neste Edital, exceto por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado.

5) AUTOMÓVEIS

5.1) Vistoria: cabe ao interessado vistoriar os bem e apurar eventuais pendências, não sendo aceita alegação de desconhecimento sobre suas condições ou ônus.

5.2) Ônus: o Arrematante é responsável por verificar e arcar com todos os ônus e pendências do veículo, incluindo multas, impostos e taxas, após a arrematação, isentando o Comitente de qualquer responsabilidade.

5.3) Entrega: a tradição do automóvel será realizada com a entrega do Certificado de Registro de Veículo (CRV) assinado pelo Comitente, com firma reconhecida. O Arrematante deverá realizar o registro do veículo em seu nome, arcando com todas as despesas e pendências, incluindo multas e licenciamento. A transferência de posse será concluída após o cumprimento de todas as formalidades legais, não sendo o Comitente responsável por débitos ou obrigações futuras do veículo.

6) JOIAS/RELÓGIOS

6.1) Vistoria: mediante agendamento com o Leiloeiro.

6.2) Entrega: será realizada conforme critério do Comitente, mediante agendamento.

7) ARREMATAÇÃO

7.1) Leilões: bens arrematados em primeiro leilão, ficam sem efeito no segundo leilão.

7.2) Lance vendedor: será considerado vencedor o interessado que apresentar o maior valor por lote, desde que respeitado o valor mínimo de arrematação.

7.3) Sem lances: caso não haja arrematação, os bens irão para a modalidade Venda Direta, disponível no site até 60 (sessenta), com o recebimento de propostas nas mesmas condições e valores do 2º Leilão.

8) FORMA DE PAGAMENTO DO BEM

8.1) Todos os lotes: pagamento à vista, com sinal de 10% (dez por cento) e o saldo em 24h, mediante boleto/conta bancária informados pelo Comitente.

8.2) Atraso, Inadimplência ou Desistência, o Arrematante:

a) Renunciará ao direito de reembolso da comissão paga ao Leiloeiro.

b) Pagará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, passível de cobrança judicial, conforme o art. 784, III, do CPC, além das demais sanções legais.

c) Do valor da multa aplicada, será deduzida a comissão do Leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, caso ainda não tenha sido paga.

d) Ensejará no desfazimento da arrematação, convocando-se os demais licitantes.

9) COMISSÃO LEILOEIRO

9.1) Comissão: o Arrematante pagará no ato, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação na conta bancária do Leiloeiro.

10) PENALIDADES



10.1) Em caso de atraso, inadimplência, desistência, não apresentação da documentação e assinaturas requisitadas incorrerá nas mesmas penalidades do item 6.2.

11) DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1) Fica a cargo do COMITENTE comunicado das datas, horários e local de realização dos leilões, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2^a-B do artigo 27 da Lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017.

Blumenau/SC, 17 de setembro de 2025.

Rosablue Construtora e Incorporadora Ltda.
Comitente

Darlan Eduardo Moysés
Leiloeiro



EDITAL DE LEILÃO PRIVADO ELETRÔNICO N. 2025-04

ANEXO I - LOTES

Lote	UF	Município	Objeto	1º Leilão			2º Leilão			Des conto %	3º Leilão			Des conto %
				Data	Hora	R\$	Data	Hora	R\$		Data	Hora	R\$	
001	SC	Ascurra	<u>Terreno (375.00m²)</u> Terreno localizado em área nobre, livre de enchentes, com possibilidade de aquisição do lote vizinho, totalizando assim 750,00m ² . Ideal para residência de alto padrão, casas geminadas ou empreendimento multifamiliar. Matrícula: 8.550 Endereço: Rua Vereador Silvestre Prada, 44, Bairro Vila Nova.	27/10/2025	10:00	150.000,00	30/10/2025	10:00	75.000,00	50,00	---	---	---	---
002	SC	Ascurra	<u>Terreno (375.00m²) (esquina)</u> Terreno de esquina em área nobre, livre de enchentes, com possibilidade de ampliação através da aquisição do lote vizinho, totalizando 750,00m ² . Excelente oportunidade para construção de residência de luxo, sobrados geminados de alto padrão ou edifício multifamiliar. Matrícula: 8.549. Endereço: Rua Vereador Silvestre Prada, 44, Bairro Vila Nova.	27/10/2025	10:10	180.000,00	30/10/2025	10:10	90.000,00	50,00	---	---	---	---
004	SC	Ascurra	<u>Terreno (1.060.66m²) + Projeto Galpão</u> Terreno de esquina com frente para a BR-470, ao lado da Churrascaria Beber. Local estratégico, com alta circulação de veículos e excelente visibilidade. Ideal para comércio, centro comercial, indústria ou hotel/motel. Possui projeto aprovado para galpão de dois pavimentos, com 584,58m ² por andar e ISS recolhido. Matrícula: 8.853. Endereço: Às margens da BR 470 - ao lado da Churrascaria Beber.	27/10/2025	10:20	1.200.000,00	30/10/2025	10:20	600.000,00	50,00	---	---	---	---
008	SC	Dona Emma	<u>Terreno (1.706.71m²)</u> Terreno com frente para a rodovia, excelente para construção de empresa, residência, condomínio de luxo ou projeto multifamiliar. Localização privilegiada, logo após o portal do Centro, com múltiplas possibilidades de uso. Matrícula: 9.040. Endereço: Lote 07, lado esquerdo da faixa de domínio SC 490, Km 2563,75 (lado par da Rua Alberto Koglin), Centro.	28/10/2025	10:00	300.000,00	03/11/2025	10:00	180.000,00	40,00	---	---	---	---
009	SC	Ibirama	<u>Terreno (3.154.00m²)</u> Terreno localizado na rua da Confeitaria Alfazemas, com diversas possibilidades de uso. Matrícula: 12.922.	28/10/2025	10:10	280.000,00	03/11/2025	10:10	120.000,00	57,14	---	---	---	---

Lote	UF	Município	Objeto	1º Leilão			2º Leilão			Des conto %	3º Leilão			Des conto %
				Data	Hora	R\$	Data	Hora	R\$		Data	Hora	R\$	
			Endereço: Rua Nereu Ramos, bairro Centro.											
010	SC	Ibirama	Terreno (525.30m²) Terreno com garagem construída para dois carros e potencial para edificação de duas quitinetes. O imóvel possuía uma casa, cuja parte em madeira foi demolida, permanecendo a estrutura em alvenaria, que pode ser reaproveitada. Matrícula: 3.041. Endereço: Rua Adolfo Reinecke.	28/10/2025	10:20	210.000,00	03/11/2025	10:20	90.000,00	57,14	---	---	---	---
011	SC	Indaial	Terreno (807.33m²) Terreno localizado no final de rua sem saída, próximo à Teka, em área com diversos prédios multifamiliares. Excelente para construção de prédio, casas geminadas ou residência de alto padrão. Matrícula: 22.285. Endereço: Residencial Alto Boa Vista, Alto Boa Vista, bairro Tapajós.	04/11/2025	10:00	500.000,00	10/11/2025	10:00	250.000,00	50,00	---	---	---	---
012	SC	Pomerode	Terreno (160.411.65m²) Terreno com VGV estimado em R\$20.000.000,00, ideal para hotel de luxo, empreendimento turístico com mirante e tirolesa, ou para construção de casas de alto padrão. Matrícula: 7.066. Endereço: Rua Frederico Weege, Morro da Turquia, bairro Centro.	04/11/2025	10:10	3.200.000,00	10/11/2025	10:10	1.600.000,00	50,00	13/11/2025	10:10	800.000,00	75,00
018	SC	Presidente Getúlio	Rolex (Striped Dial) 1985 Champagne Fabricação Caixa: 1985. Gemas: 48. Diamantes 3 Pontos no Bezel + 847 Diamantes de Meio Ponto. Marca: Rolex. Material da Caixa: Ouro e Aço. Modelo: Oyster Perpetual. Datejust. Mostrador: Champagne. Movimento: Automático. Série: 9.616.254. Referência: 16.013. Tamanho: 36mm. Vidro: Acrílico. NF: 113. Garantia: Vitalícia pela Don Joalheria.	04/11/2025	10:20	450.000,00	10/11/2025	10:20	225.000,00	50,00	---	---	---	---
024	SC	Vitor Meireles	Terreno (4.058.06m²) Terreno no centro da cidade, livre de enchentes, ao lado do cemitério. Excelente para construção de condomínio multifamiliar, com possibilidade de divisão em 10 a 20 lotes. Matrícula: 6.192. Endereço: Rua Artur Rutzen, bairro Centro.	20/11/2025	10:00	980.000,00	23/11/2025	10:00	480.000,00	51,02	---	---	---	---
028	SC	Blumenau	Terreno (113.000.00m²) (pode chegar até 200.000.00m²) Terreno de fácil acesso, com água corrente, livre de enchentes e deslizamentos. Ideal para mini chácaras, sítios ou para exploração turística.	06/11/2025	10:10	1.100.000,00	11/11/2025	10:10	550.000,00	50,00	---	---	---	---

Lote	UF	Município	Objeto	1º Leilão			2º Leilão			Des conto %	3º Leilão			Des conto %
				Data	Hora	R\$	Data	Hora	R\$		Data	Hora	R\$	
			Matrícula: 47880. Endereço: R. Gustavo Maier, Progresso.											
034	SC	Ibirama	<u>Terreno (383.98m²)</u> Terreno localizado a 100,00m da Rua XV de Novembro. Matrícula: 18547. Endereço: R. XV de novembro, Centro.	06/11/2025	10:20	120.000,00	11/11/2025	10:20	60.000,00	50,00	---	---	---	---
038	SC	Jose Boiteux	<u>Terreno (653.85m²)</u> Terreno localizado no Centro, na rua da Delegacia, com potencial para construção de prédio multifamiliar ou residência de luxo. Matrícula: 5380. Endereço: R. 26 de Julho, esquina, Centro.	10/11/2025	10:30	350.000,00	13/11/2025	10:30	175.000,00	50,00	---	---	---	---
060	SC	Vitor Meireles	<u>Terreno (52.845.00m²) - Sítio com Reflorestamento</u> Reflorestamento com 6.500 eucalipto de 11 a 12 anos. Matrícula: 3065. Endereço: Localidade serra da abelha.	11/11/2025	10:30	380.000,00	17/11/2025	10:30	190.000,00	50,00	---	---	---	---
061	SC	Vitor Meireles	<u>Terreno (40.000.00m²) - Sítio com Reflorestamento</u> Terreno rural com reflorestamento de aproximadamente 2.000 pés de eucalipto com cerca de 7 anos. Sem benfeitorias. Matrícula: 8644. Endereço: Ribeirão do tigre, Salto Dolmann.	13/11/2025	10:00	260.000,00	17/11/2025	10:00	130.000,00	50,00	---	---	---	---
062	SC	Vitor Meireles	<u>Terreno (75.000.00m²) - Sítio com Reflorestamento</u> Terreno rural com reflorestamento de aproximadamente 2.000 pés de eucalipto. Matrícula: 9287. Endereço: Ribeirão do Tigre, Salto Dolmann.	13/11/2025	10:20	350.000,00	17/11/2025	10:20	175.000,00	50,00	---	---	---	---

Blumenau/SC, 17 de setembro de 2025.

Rosablue Construtora e Incorporadora Ltda.
Comitente

Darlan Eduardo Moysés
Leiloeiro