

EDITAL DE LEILÃO PRIVADO ELETRÔNICO N. 2025-03

1) PREÂMBULO

- 1.1) **Leiloeiro Público Oficial:** Darlan Eduardo Moyses, JUCESC AARC/SC 594.
- 1.2) **Comitente/Vendedor:** Gilberto Darolt, Laci Maria Baruffi Darolt.
- 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 no Anexo I.

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 nos 2 (dois) minutos anteriores 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 apregoados 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 restrições, 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, 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 lavar/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) ARREMATAÇÃO

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

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

5.3) 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.

6) FORMA DE PAGAMENTO DO BEM

6.1) 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.

6.2) Atraso, Inadimplência ou Desistência, o Arrematante:

- Renunciará ao direito de reembolso da comissão paga ao Leiloeiro.
- 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.
- 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.
- Ensejará no desfazimento da arrematação, convocando-se os demais licitantes.

7) COMISSÃO LEILOEIRO

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

8) PENALIDADES

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

9) DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1) 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 2º-B do artigo 27 da Lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017.

Blumenau/SC, 25 de junho de 2025.

Leiloeiro

