

EDITAL DE LEILÃO PRIVADO ELETRÔNICO N. 2026-07

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 24h 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 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) **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.
- 4.2) **Benfeitorias:** caberá ao Arrematante a regularização de eventuais benfeitorias que não constem nos registros oficiais.
- 4.3) **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.
- 4.4) **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.
- 4.5) **Créditos:** quando locados, o Arrematante passará a ter direito aos aluguéis a partir do dia da arrematação, considerando a data do depósito do lance.
- 4.6) **Ônus:** o imóvel será transferido ao Arrematante livre de ônus, salvo indicação ao contrário.
- 4.7) **Locação:** é facultativo ao Arrematante continuar com o contrato de locação vigente, assumindo os direitos e obrigações dele decorrentes.



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

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

4.10) 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.

4.11) 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) AUTOMÓVEIS

5.1) 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.

5.2) 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) OBJETOS DIVERSOS

6.1) Vistoria: mediante agendamento com o Leiloeiro.

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

7) VISTORIA

7.1) Imóveis: nos casos em que for permitida a visita, o interessado será responsável pela verificação do bem, podendo agendar a visita diretamente com o Leiloeiro pelo Whatsapp (47) 9 2002 0584.

7.2) Outros: nos casos em que há permissão para vistoria, o interessado poderá agendar visita com o Leiloeiro.

8) ARREMATAÇÃO

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

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

8.3) Sem lances: caso não haja arrematação, os bens poderão ir para a modalidade Venda Direta ou Recebimento de Propostas condicionadas a critério do Comitente.

9) FORMA DE PAGAMENTO DO BEM

9.1) Todos os lotes: pagamento à vista, por meio de boleto ou depósito em conta bancária indicados pelo Comitente, salvo disposição em contrário constante na descrição do lote quanto à possibilidade de parcelamento.

9.2) Propostas: caso não haja arrematação nas datas previstas para os leilões, o Comitente poderá receber propostas livres dos interessados, as quais serão avaliadas e eventualmente aceitas de acordo com seus critérios subjetivos.

10) COMISSÃO LEILOEIRO

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

10.2) Encargos fiscais decorrentes de emissão de nota fiscal avulsa pelo Leiloeiro são de responsabilidade legal do tomador de serviço (arrematante).

11) PENALIDADES

11.1) Em caso de atraso, inadimplência, desistência, não apresentação da documentação e assinaturas requisitadas incorrerá nas mesmas penalidades em que 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.
- e)** Ficará impedido de participar de leilões pelo período de 1 (um) ano.

12) DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1) 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, 02 de março de 2026.

Rosablue Construtora e Incorporadora Ltda.
Comitente

Darlan Eduardo Moysés
Leiloeiro