

## **EDITAL DE VENDA DIRETA EXTRAJUDICIAL LEILÃO EXTRAJUDICIAL MODALIDADE: SIMULTÂNEO (PRESENCIAL E ON-LINE)**

O COMITENTE, autoriza em conformidade com contrato comissão ou mandado por sua ordem e instruções, na forma que dispõe Decreto nº 21.981/32, a legislação brasileira CPC e as Instruções Normativas DREI em vigor, por meio do LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL E RURAL, BEL. **ULISSES DONIZETE RAMOS**, brasileiro, casado, portador do RG nº 7.239.622 SSP/SC e inscrito no CPF N° 102.471.938-36, matrícula na JUCESC **AARC nº 309** e de Leiloeiro Rural com matrícula na **Faesc sob nº 041**, sito a Rua Nepal, 910 - Térreo Sala 203 - Nações - Balneário Camboriú/SC, FAZ SABER a todos quanto o presente Edital o virem ou dele tiverem conhecimento, e, especialmente, aos interessados, que realizarei a alienação em LEILÃO PÚBLICO/VENDA DIRETA EXTRAJUDICIAL, tipo MAIOR LANCE, nas MODALIDADES PRESENCIAL E ON-LINE SIMULTANEAMENTE, para alienação de bens IMÓVEIS, na data, horário e local supra informado, distribuído em **LOTES** conforme ANEXO I do edital de Leilão, que achado conforme foi publicado na forma da lei, mediante as condições adiante descritas:

### **PREÂMBULO**

A nenhum participante do presente Leilão/venda direta extrajudicial é dado direito de alegar não conhecer os termos do Edital. **“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece”** - (Decreto, Lei nº 4.657/42, LICCB).

A participação no Leilão/venda direta extrajudicial implica na expressa aceitação do participante/arrematante às disposições e condições esculpidas no caderno editalício e, **se vier a ofertar o maior lance, lhe impõe a obrigação de arrematar o LOTE/BEM no estado que se encontra**, independentemente de ter exercido, ou não, o direito de visita ou vistoria prévia, obrigando -se ao pagamento integral do lance ofertado e a comissão do Leiloeiro, cumprindo assim o compromisso assumido; sujeitando-se ainda em caso de inadimplência ao pagamento de multa de 20% mais a comissão do Leiloeiro sobre o valor do lance/arrematação, bem como ficará sujeito às sanções legais por fraude em Leilão Público/venda direta extrajudicial, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

### **1 – DATA, HORÁRIO E LOCAL:**

1.1 A Venda Direta Extrajudicial realizar-se-á:

**DATA: 31 de julho de 2026.**

**HORÁRIO: 14 HORAS.**

**LOCAL: AUDITÓRIO DO LEILOEIRO, LOCALIZADO À RUA NEPAL, Nº 910, TERREO SALA 203 – NAÇÕES, BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC, CEP 88.338-215.**

1.2 Ocorrendo decretação de feriado ou outro fato superveniente de caráter público que impeça a realização deste evento na data marcada, o Leilão/venda direta extrajudicial poderá ser prorrogado para o dia útil subsequente, no mesmo local e horário; ou outra data convencionalizada entre Leiloeiro Público Oficial e o Comitente.

## 2 – FORMA DO LEILÃO/VENDA DIRETA: SIMULTÂNEO

2.1. O presente Leilão/Venda Direta dar-se-á pelo Sistema Simultâneo – PRESENCIAL & ON-LINE.

2.2. Os interessados na modalidade **PRESENCIAL** devem se apresentar na data, local e horário, indicados no item 01 (um), supra.

2.3. Os interessados na modalidade **ON-LINE** (internet) deverão estar devidamente cadastrados e **habilitados** e, na data e horário **logados**, por meio de **Login e Senha**, previamente disponibilizados sistema de lances pelo site [www.donizetteleiloes.leilao.br](http://www.donizetteleiloes.leilao.br) .

2.3.1. A habilitação na modalidade **ON-LINE** ocorrerá mediante solicitação do interessado que após, aprovação do cadastro no sistema de lances pelo site [www.donizetteleiloes.leilao.br](http://www.donizetteleiloes.leilao.br) . O interessado deverá enviar a documentação exigida com antecedência mínima de **24 (vinte e quatro) horas** do início do leilão/ venda direta extrajudicial, ficando a participação condicionada à aprovação do cadastro e ao atendimento dos requisitos legais.

## 3 – MODALIDADE ON-LINE

3.1. Dar-se-á através do site: [www.donizetteleiloes.leilao.br](http://www.donizetteleiloes.leilao.br) - plataforma eletrônica baseada na rede mundial de computadores - Internet, realizado data e hora, todos fixados no item 01 (um).

3.2. Os lances ofertados na modalidade ON-LINE serão apresentados simultaneamente aos da modalidade PRESENCIAL, no ato do pregão, não conferindo ao proponente de lances on-line, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; quedas ou falhas no sistema; na conexão de internet; linha telefônica ou; outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries.

## 4 – VISITAÇÃO PÚBLICA

4.1. **Será permitida a visitação aos bens/LOTES, mediante agendamento prévio** pelo wats app 47 98827-3500 e ou e-mail [contato@donizetteleiloes.com.br](mailto:contato@donizetteleiloes.com.br) no mínimo 24hs de antecedência; para avaliação e exame visual, a fim de que o interessado tenha pleno conhecimento e avaliação do estado atual em que o bem/LOTE se encontra e sua localização, sendo vedados quaisquer outros procedimentos.

4.2. O bem objeto deste leilão/Venda Direta dividido em 02 **LOTES**, pode ser **vistoriado e examinados** pelos interessados **até 24 horas anteriores ao Leilão extrajudicial, sempre** no horário comercial durante expediente do Comitente, das 9h às 12h e das 12h00 às 17h00. **Mediante agendamento prévio!**

4.3 Os bens/**LOTES** objetos do presente pregão/Venda Direta, estarão disponíveis para visitação no seguintes coordenadas 28°18'22.0"S 49°03'29.2"W.

4.4 A visitação tem por objetivo a avaliação e exame visual dos **LOTES** e será obrigatoriamente, acompanhada pelo colaborador especialmente designado pelo COMITENTE.

4.4.1 É requisito indispensável à aludida visita e vistoria prévia que o interessado **esteja com cadastro na Plataforma do Leiloeiro Aprovado** e obrigatoriamente apresente ao colaborador designado documentos de identificação pessoal oficial, com foto.

4.5 **A visita pública para avaliação e exame visual dos LOTES, não é obrigatória, mas necessária para que o arrematante interessado, tenha pleno conhecimento do estado atual e das condições em que se encontra o bem;** porém o interessado ao ofertar lances em determinado LOTE sem realizar a visita Pública, assume integralmente o risco do ato, não podendo alegar a qualquer tempo desconhecimento, falta de esclarecimento ou falha no descritivo do LOTE sobre o estado e condições do bem ou bens que o compõem. As fotografias atribuídas aos bens/**LOTES** são meramente ilustrativas em todos os casos e não representam o seu estado e condições atuais.

## 5 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. A participação, no presente Leilão/venda direta extrajudicial, é facultada a pessoas físicas, maiores, civilmente capazes, devidamente inscritas e com situação cadastral ativa no CPF, e, a pessoas jurídicas de direito privado com situação cadastral ativa e regular no CNPJ. Estão impedidos de participar aqueles que estiverem cumprindo sanção administrativa de suspensão ou declaração de inidoneidade.

5.2. Os interessados em participarem do presente Leilão/venda direta extrajudicial **poderão extrair gratuitamente cópia integral do Edital**, no endereço eletrônico/link: [www.donizeteleiloes.leilao.br](http://www.donizeteleiloes.leilao.br).

5.3. Não poderão participar e, especialmente, arrematar em leilão/venda direta extrajudicial pessoas físicas e ou jurídicas que se encontrem sob: falência; recuperação judicial ou extrajudicial; liquidação judicial ou extrajudicial; concurso de credores; dissolução; bem como as que tenham sido declaradas inidôneas pela Administração Pública, direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou que estejam cumprindo sanção de suspensão temporária de participação em licitação ou impedidas de contratar, inclusive emitentes de cheques sem provisão de fundos repassados ao Leiloeiro.

5.4. Qualquer cidadão poderá acompanhar o desenvolvimento do leilão/ venda direta extrajudicial, vedada interferência de modo a perturbar ou mesmo impedir a realização dos trabalhos sob pena das sanções previstas na Lei.

5.5. Na modalidade ON-LINE, os interessados deverão ofertar lances através da internet, devendo neste caso efetuar o cadastro no site [www.donizeteleiloes.leilao.br](http://www.donizeteleiloes.leilao.br) – donde se dará aceite nas condições descritas no Termo de Adesão, bem como deve enviar a documentação exigida em até 24 horas antes da data do Leilão/ venda direta extrajudicial. As normas para o cadastro, bem como relação de documentos para envio, estão apresentadas no site supracitado.

5.5.1. Após análise do cadastro e da juntada da documentação, em sendo considerado o interessado apto a participar do leilão/venda direta extrajudicial ON-LINE, ele receberá via e-mail, o Login e Senha específica para este leilão/venda direta extrajudicial, a fim de que efetue e homologue seus lances nos **LOTES** de seu interesse.

5.6.2. A não apresentação da documentação de HABILITAÇÃO, dentro do prazo acima estipulado impedirá o interessado de participar do leilão/ venda direta extrajudicial, ficando, portanto, INABILITADO para participar nessa modalidade.

## 6 – DAS GARANTIAS: ARRAS OU SINAL

6.1. Ao arrematar um LOTE, o arrematante PRESENCIAL vencedor deverá, após a batida do martelo do leiloeiro, assinar o **COMPROVANTE DE ARREMATAÇÃO**, juntando a este documento de identificação oficial com foto; a Ficha Cadastral; dois cheques “caução” garantindo a promessa de compra, sendo um para pagamento no valor integral do LOTE, nominal ao COMITENTE e o segundo, para pagamento da taxa de comissão, nominal ao Leiloeiro Público Oficial ou, outro documento que venha a exigir o Leiloeiro Público Oficial.

6.2. O arrematante ON-LINE, no ato da realização de seu cadastro no sistema de lances on-line, faz e confirma sua adesão ao CONTRATO DE ADESÃO DIGITAL, bem como se submete à totalidade dos termos do edital do Leilão/venda direta extrajudicial.

6.2.1. O lance ofertado pelo sistema ONLINE, sendo vencedor, automaticamente confirma e consagra o arremate do LOTE, tornando o lance e o ato de arrematação irrevogável e irretratável e, impõe expressamente, ao arrematante a obrigação de pagar e de cumprir integralmente todo o regramento contido no caderno editalício.

6.3. O Comitente, declara ser responsável pelos bens objeto do Leilão/ venda direta extrajudicial, assumindo total responsabilidade quanto à procedência e regular situação jurídica dos bens.

## 7 – DO LANCE INICIAL, PREÇO MÍNIMO DE VENDA E PREÇO DE RESERVA

7.1. O lance inicial é o valor mínimo aceitável pelo Comitente para a venda do LOTE, salvo se existir a indicação de Lance Condicional.

7.1.1. O valor atribuído para o lance inicial está exibido no site do Leiloeiro no campo “**valor inicial do leilão**”/ venda direta extrajudicial ou “**valor de abertura**”, independentemente do “**valor reservado**” ou “**preço de reserva**”.

7.1.2. O “**valor reservado**” ou “**preço de reserva**” não será revelado aos eventuais interessados, em nenhuma hipótese.

## 8 – LANCE CONDICIONAL

8.1. Quando o maior lance ofertado não atingir o “preço de reserva” estipulado pelo Comitente, a critério do Leiloeiro Público Oficial, poderão ser aceitos lances condicionais, os quais ficarão sujeitos a posterior aprovação do Comitente.

8.2. Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de até 02 (dois) dias úteis após a data do leilão/venda direta extrajudicial.

8.3. Aprovado o lance condicional pelo Comitente dentro desse prazo, o arrematante estará obrigado ao pagamento do preço ofertado pelo bem, acrescido da comissão do Leiloeiro Público Oficial, tudo no prazo de 24 horas (vinte e quatro horas) subsequentes.

8.4. Caso o Comitente não aprove o valor ofertado ou não se manifeste neste prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer direito ou valor ao proponente/arrematante.

8.5. Fica reservado unicamente ao comitente, o direito de manter, aprovar, reprovar os ou negociar os lances condicionais.

## 9 – DOS LANCES

9.1. Os participantes do Leilão/venda direta extrajudicial PRESENCIAL deverá proferir seus lances verbalmente, a partir do valor mínimo de avaliação estabelecido no ANEXO I deste edital, considerando-se vencedor o licitante que houver feito o maior lance aceito pelo LEILOEIRO, concomitantemente com o Leilão ON-LINE.

9.2. Os participantes do Leilão/venda direta extrajudicial ON-LINE deverá proferir seus lances através do site [www.donizetteleiloes.leilao.br](http://www.donizetteleiloes.leilao.br), a partir do valor mínimo de avaliação estabelecido no

ANEXO I deste edital, obedecendo à sequência previamente descrita no ANEXO I do Edital, a qual, também, estará disponível sua ordem no site/sistema e simultaneamente com o Leilão/venda direta extrajudicial PRESENCIAL.

9.3. O Leilão/venda direta extrajudicial acontecerá simultaneamente nas modalidades PRESENCIAL e ON-LINE, na data e horário descrito no item 01 (um), sendo concedido tempo suficiente para os lances das duas modalidades, os quais serão rigorosamente controlados pelo **Leiloeiro Público Oficial com as batidas do Martelo (dou-lhe Uma, dou-lhe duas e dou-lhe três) a batida do Martelo dou-lhe Três finaliza a arrematação acatando assim Último Lance que poderá considerado vencedor ou Vencedor Condicional conforme determinar Leiloeiro e ou o uso do cronômetro gerenciador de tempo automático do sistema/site**, de modo a possibilitar aos interessados habilitados no leilão/venda direta extrajudicial ON-LINE a efetuarem seus lances em igualdade de condições com os participantes presenciais.

9.4. Os lances efetuados pelos arrematantes, são, sempre, **IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS.**

9.4.1. Assim, por nenhuma hipótese ou pretexto serão cancelados, e se vencedores, geram obrigação contratual de pagar e cumprir as demais disposições editalícias.

9.5. Sendo vencedor o arrematante ON-LINE, este automaticamente receberá via e-mail ou por aplicativo de mensagem a **FICHA DE ARREMATAÇÃO**, donde estará descrito o LOTE, o valor integral do bem arrematado, valor da comissão do Leiloeiro e dados bancários do Comitente e do Leiloeiro para: depósito, pix, ou, transferência bancária dos valores.

9.6. Sendo vencedor o arrematante PRESENCIAL este deverá cumprir as disposições contidas no item 6.1, supra.

9.7. O LEILOEIRO, a fim de racionalizar os trabalhos, estabelecerá incremento, ou seja, uma **diferença mínima**, entre um lance e outro para sucessão dos lances. Pode ainda o Leiloeiro definir outros valores de incremento durante o pregão, a fim de ampliar a competição e estimular os lances.

9.8. Poderá o Leiloeiro por necessidade de ocasião ou a fim de ampliar a competição e estimular os lances, alternar a sequência dos **LOTES**, agrupamento de **LOTES**, exclusão total ou parcial, realizando a notificação aos arrematantes ON-LINE via mensagens do sistema, e verbalmente aos arrematantes PRESENCIAIS, sem que caiba qualquer reclamação ou interpelação judicial contra o Leiloeiro.

9.9. Na sucessão de lances, a diferença não poderá ser inferior ao que for determinado pelo Leiloeiro antes do início do Leilão/venda direta extrajudicial.

9.10. A manutenção e o intervalo dos lances ficarão sempre a critério do Leiloeiro Oficial.

9.10.1. O lance que não for sucedido de outro de maior valor, será considerado vencedor, cabendo ao LEILOEIRO OFICIAL, assim declará-lo; salvo os lances condicionais.

9.11. Após a arrematação consumada com a batida do martelo, ao zerar do cronômetro gerenciador de tempo do sistema/site, sob nenhuma hipótese ou pretexto será aceita a desistência por parte dos arrematantes quanto aos **LOTES** arrematados.

9.12. Não havendo ofertas aos bens apregoados, por serem estes considerados preços acima dos praticados no mercado, ou supervalorização dos bens, a comissão de Leilão/venda direta extrajudicial ou COMITENTE poderá, ao final do Leilão/venda direta extrajudicial, estudar a possibilidade de aceitar ofertas dos arrematantes aos bens que não obtiveram lances após serem apregoados por duas vezes, desde já fica autorizado o descarte daquela considerada preço vil. Nestes casos, deverá ser obtida, também, a anuência do COMITENTE, que se reserva no direito de aceitar ou rejeitar total ou parcialmente as propostas apresentadas.

## 10 – DAS CONDIÇÕES DE ARREMATAÇÃO E PAGAMENTO

10.1. O bem/lote Imóvel será alienado, no estado físico e nas condições Extrínsecas e Intrínsecas em que se encontram, na modalidade “Ad Corpus”, não cabendo ao COMITENTE, nem ao LEILOEIRO, nem a qualquer outro que não seja o ARREMATANTE, quaisquer responsabilidades quanto as providências referentes a eventuais regularizações, débitos pós Leilão/venda direta extrajudicial, taxas e impostos, correndo única e exclusivamente às expensas do arrematante todo o ônus daí decorrente.

10.1.1 Sendo necessário o desmembramento da área arrematada, bem como a instituição de passagem forçada, abertura de rua, beco ou viela para viabilizar o acesso ao imóvel, tais providências e custas, correrão exclusivamente por conta e responsabilidade do arrematante, não recaindo qualquer ônus ao atual proprietário ou ao comitente vendedor.

10.2. No ato da arrematação, o participante presencial deverá apresentar obrigatoriamente, os seguintes documentos:

a) **Pessoas Físicas:** RG, CPF, comprovante de residência e, quando for o caso, procuração com firma reconhecida por verdadeira ou Instrumento Público de Procuração outorgada pela Pessoa Física/Licitante.

**b) Pessoas Jurídicas:** Contrato Social e alterações, CNPJ, Inscrição Estadual, RG e CPF do(s) representante(s), juntamente, conforme o caso, com procuração outorgada na forma do contrato/estatuto social, com firma reconhecida por verdadeira ou Instrumento Público de Procuração ou cópia do ato de designação autenticado em cartório.

10.3. Os documentos explicitados no item anterior poderão ser exibidos no original ou mediante cópia integral, legível em boa forma, autenticada em cartório.

10.4. Os valores dos lances vencedores são sempre para pagamento à VISTA e não são passíveis de devolução, portanto, não se aceita desistência da arrematação/compra, questionamento sobre os termos do edital ou outras da espécie que visem o desfazimento do negócio jurídico.

10.5. A forma de pagamento referente ao VALOR INTEGRAL DA ARREMATÇÃO DO(S) LOTE(S) dar-se-á à vista e ou parcelado da seguinte forma: 30% Entrada Saldo em até 12 parcelas. As propostas em leilões extrajudiciais para arrematação parcelada somente serão admitidas na hipótese de não haver lances para pagamento à vista, e deverão atender ao lance condicional mínimo do leilão, bem como ter sinal não inferior a 30% do valor da proposta, e o restante em até 12 meses, mediante índice de correção, e ou vinculado às condições do edital em moeda corrente nacional, por meio de depósito em dinheiro no caixa bancário, PIX, Transferências ou cheque nominal ao favorecido COMITENTE, **as informações para depósito serão descritas na ficha de arrematação.**

10.6. Sobre os valores de cada LOTE arrematado INCIDIRÃO 5% (cinco por cento), referente à COMISSÃO DO LEILOEIRO (*Decreto-Lei n° 21.981/32 e Decreto n° 22.427/33*), a qual será creditada em nome do favorecido **ULISSES DONIZETE RAMOS**, a ser informada na ficha de arrematação, devendo enviar comprovante para [contato@donizetteleiloes.com.br](mailto:contato@donizetteleiloes.com.br).

10.7. Os arrematantes vencedores tanto PRESENCIAIS quanto ON-LINE, devem remeter cópia do comprovante de depósito ou transferência bancária para o e-mail [contato@donizetteleiloes.com.br](mailto:contato@donizetteleiloes.com.br), sendo em todos os casos sujeitos a verificação e confirmação.

10.8. Caso o arrematante não honre os pagamentos supra referidos na forma e no prazo fixado, ficará sujeito as sanções previstas nos arts. 335 e 337 do Decreto-Lei 2.848/40 código penal, sendo em todos os casos considerado fraude em Leilão/venda direta extrajudicial Público, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

10.9. Os **LOTES** somente serão liberados para os arrematantes após a compensação dos créditos em nome do COMITENTE e do LEILOEIRO OFICIAL.

10.10. Não são aceitos cheques de terceiros.

10.11. As alíquotas do ICMS são determinadas segundo a essencialidade dos produtos, conforme previsto na Constituição Federal de 1988, art. 155, § 2º, III. Assim, nas operações internas e nas interestaduais para destinatário não contribuinte do imposto, aplicam-se as alíquotas, de acordo com o produto, fixadas pelo RICMS-SC/2001. Entretanto, no caso de operações interestaduais destinadas a contribuintes, aplicam-se as alíquotas de acordo com o Estado de destino das mercadorias. (Constituição Federal de 1988, art. 155, § 2º, III; RICMS-SC/2001, arts. 26 e 27),

10.12. Todo recolhimento de impostos, se houver, será às expensas do ARREMATANTE.

10.13. Os bens/lotes objeto do presente leilão/venda direta extrajudicial, serão arrematados pelo **MAIOR LANCE** oferecido à vista, assim sendo, não são admitidos quaisquer parcelamentos, salvo ordem contrária do Comitente.

10.14. Para julgamento das propostas será adotado o critério de **MAIOR LANCE**.

10.15. Os lances ofertados ON-LINE serão apresentados simultaneamente em leilão/venda direta extrajudicial, no ato do pregão, não conferindo ao proponente de lances on-line, quaisquer direitos nas

seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: eventual recusa do lance pelo Leiloeiro Oficial; quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries.

10.16. Após a arrematação consumada com a batida do martelo, eou, ao zerar do cronômetro gerenciador de tempo do sistema/site, sob nenhuma hipótese ou pretexto será aceita a desistência dos arrematantes quanto aos **LOTES** arrematados.

10.17. A devolução de cheque por qualquer motivo, incluindo, insuficiência de fundos, divergência de assinatura, sustação (contraordem), rasura ou demais alíneas bancárias, configura inadimplência imediata. Tal conduta sujeita o arrematante às sanções do Art. 171 do Código Penal (Estelionato) e do Art. 335 do Código Penal (Fraude em Certame), além da rescisão da venda e aplicação de multas previstas neste Edital

## 11 – DA RETIRADA DOS BENS OU DOCUMENTAÇÃO

11.1. A retirada do bem ou da documentação para transferência pelo arrematante, desde que devidamente comprovado seu pagamento (arremate e comissão do leiloeiro) com a apresentação dos comprovantes ao **COMITENTE** e ao **LEILOEIRO**, será realizada em data conveniente, acertadas (**agendamento**) entre o **COMITENTE**, pelo e-mail [contato@donizeteleiloes.com.br](mailto:contato@donizeteleiloes.com.br) E o **ARREMATANTE**, na forma estabelecida no Edital.

11.2. Confirmado o agendamento o arrematante deverá comparecer na sede da **COMITENTE**, munidos: da Ficha de Arrematação em Leilão/ venda direta extrajudicial; comprovantes de pagamentos; documentos de identificação pessoal com foto e; procuração pública, quando for o caso, para retirar a Ordem de Liberação para a retirada do bem arrematado/documentos.

11.3. Não cabe ao Leiloeiro Público Oficial nenhuma responsabilidade e ou quaisquer ações, informação ou aviso; relacionado com agendamento, retirada ou entrega de bens/documentos.

11.4. É vedada a entrega de bens/documentos arrematados, a terceiros, salvo com apresentação de instrumento procuratório lavrado em Tabelionato de Notas com poderes específicos.

11.5. Os serviços necessários à retirada dos **LOTES** (bens moveis) arrematados serão realizados pelos arrematantes, sob a fiscalização do Comitente ou servidor por ela designado e correrão todos as expensas, por conta e risco dos arrematantes.

11.6. É proibido ao arrematante ceder, permutar, vender, ou de qualquer forma negociar o(s) LOTE(s) que houver arrematado, antes do pagamento e emissão da(s) nota(s) de venda, de modo que não haverá, em hipótese alguma, substituição dessas notas.

11.7. Os arrematantes devem providenciar a retirada dos bens em seu local de guarda no prazo de **20 (vinte) dias úteis**, contados da emissão da Nota de Venda em Leilão/ venda direta extrajudicial.

11.7.1. Findo esse prazo, o arrematante incorrerá em multa diária no percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor do bem arrematado, até o limite de 30 (trinta) dias corridos.

11.7.2. Ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias, permanecendo os bens no local de guarda, a arrematação será cancelada e o bem reverterá ao patrimônio do Comitente, sem que caiba ao arrematante direito à restituição dos valores pagos ao Comitente e ao Leiloeiro.

11.7.3. Ao não retirar o bem nos prazos estipulados ocasionará além da perda dos valores pagos (Comitente e Leiloeiro) sujeitará o arrematante às penalidades previstas nos arts. 335 e 345 do CPP.

11.8. No ato da retirada, o Arrematante deverá providenciar a suas expensas os meios e a mão-de-obra própria ou de terceiros, bem como fornecer-lhes os equipamentos de proteção e segurança individuais (EPI's) necessários e exigidos na forma da lei, para este carregamento; cabendo em todos os casos unicamente ao arrematante a responsabilidade civil e criminal quanto á integridade física, segurança do seu pessoal e por todos os atos dos envolvidos neste procedimento, dentro da área de armazenamento ou do perímetro do imóvel do Comitente.

11.8.1. Não serão permitidos desmontes, reparos, transformações ou retiradas parciais de componentes dos bens que compõem os **LOTES** arrematados, enquanto os mesmos ainda estiverem no local de armazenamento do COMITENTE, devendo os mesmos serem removidos totalmente no estado em que se encontram.

11.9. O transporte dos bens arrematados, assim como as despesas com a retirada, carregamento, frete, impostos, seguro etc., correrão sempre por conta e risco do arrematante. COMITENTE e o LEILOEIRO OFICIAL não se responsabilizam por acidentes no ato da retirada dos bens arrematados.

## 12 – DAS PENALIDADES

12.1. Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimentos de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas nos arts. 335 do Decreto-Lei 2.848/40 códigos penal.

12.2. Em nenhuma hipótese e sob qualquer alegação serão aceitos cancelamentos, desistências ou devoluções dos **LOTES** arrematados, seja pelo LEILÃO/ venda direta extrajudicial ON LINE, seja pelo LEILÃO/venda direta extrajudicial PRESENCIAL.

12.3. Se após a arrematação na hasta pública, o ARREMATANTE não efetivar o pagamento, será considerado como fraude, por ter impedido o arremate por outro participante interessado, ficando o arrematante sujeito às sanções previstas nos arts. 335 do Decreto-Lei 2.848/40 códigos penal, além das sanções já previstas anteriormente mais a cobrança de custas processuais e honorários advocatícios que o Comitente e o Leiloeiro constituírem para assegurarem seus direitos.

12.4. A participação no Leilão/venda direta extrajudicial com o oferecimento de lances, seja na modalidade PRESENCIAL, seja na modalidade ON LINE, o participante reconhece e aceita a íntegra deste Edital, dá por boa, firme e valiosa a oferta apresentada e ciência expressa das demais despesas, eventuais multas penitenciais, tudo como líquido, certo e exigível, autorizando expressamente a emissão de boleto bancário e ordem para eventual protesto, independentemente de acionamento extrajudicial ou judicial.

12.5. As sanções previstas no subitem 12.3 são, também, aplicáveis aos licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão/venda direta extrajudicial, conforme art. 335 do Decreto nº 2.848/40.

### 13 – DAS IMPUGNAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

13.1. Quaisquer pedidos de esclarecimentos e/ou impugnações ao presente Edital poderão ser interpostos, por escrito, dirigidos à Comissão de Licitações, com cópia para o LEILOEIRO OFICIAL.

13.2. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital, por irregularidade na aplicação da Lei, devendo protocolar o pedido, junto Leiloeiro ou ao Comitente, até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para o evento.

13.3. O licitante poderá apresentar recurso, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata, nos casos de julgamento das propostas/lances, anulação ou revogação do Leilão objetivado pelo presente edital.

### 14 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Em razão de conveniência reserva-se ao Comitente o direito para adiar ou revogar o presente Edital, no todo ou em parte, modificar as condições nele estabelecidas ou mesmo, por motivos justificados, retirar do Leilão qualquer um dos bens ou **LOTES** descritos neste Edital, sem que aos interessados caiba indenização ou reclamação de qualquer natureza.

14.2. A participação no Leilão/venda direta extrajudicial implica no conhecimento e aceitação tácita, por parte dos participantes das exigências e condições estabelecidas no presente edital.

14.3. Informações adicionais relativas ao Pregão serão prestadas pelo Leiloeiro Oficial Ulisses Donizete Ramos, em horário comercial através dos telefones: (47)3063-0319 e (47)99911-1606 ou pelo e-mail: [leiloeiro@donizetteleiloes.com.br](mailto:leiloeiro@donizetteleiloes.com.br).

14.4. Faz parte integrante deste edital o memorial descritivo dos **LOTES** e dos bens a serem leiloados – ANEXO I.

14.5. Os arrematantes receberão os bens no estado físico e de conservação em que se encontram, sendo por conta dos mesmos toda e qualquer despesa inerente à remoção; à formalização da transferência de propriedade e demais despesas inerentes à espécie como emplacamento, fretes e outras julgadas necessárias e pertinentes.

14.6. Os bens descritos nesse Edital são alienados no estado e condições de funcionamento em que se encontram, pressupondo-se, de forma absoluta, que foram visitados, examinados e vistoriados previamente pelos licitantes, que não poderão alegar desconhecimento quanto ao estado de conservação dos mesmos, não cabendo quaisquer

reclamações posteriores à arrematação, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, nem tampouco abatimento de preço, pedido de restituição de valores ou pretender a devolução dos bens.

14.7. As características dos bens e, não obstante, o estado em que se encontram, estão descritos no ANEXO I deste edital, devendo o participante conferir e vistoriar, vedando-se a apresentação de reclamações posteriores ao leilão.

14.8. A descrição dos **LOTES** se sujeita às correções, apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminação de distorções acaso verificadas.

14.9. Encerrado o Leilão/venda direta extrajudicial, será lavrado o Auto de Venda em Leilão/venda direta extrajudicial no qual constarão os **LOTES** vendidos com a correspondente identificação dos arrematantes, servindo como documento hábil à prestação de contas junto ao Comitente.

14.10. Após a comprovação dos pagamentos (arremate e comissão do Leiloeiro), o Comitente, efetuará a transferência efetiva ao arrematante, entregando a este toda a documentação necessária e pertinente ao LOTE adquirido, para transferência definitiva, tais como Auto de Leilão/venda direta extrajudicial, Nota de Venda em Leilão emitidos pelo Leiloeiro, homologando-se assim o negócio jurídico realizado por alienação extrajudicial (Leilão), em conformidade com CPC.

14.11. Os atos, taxas, impostos e quaisquer custos para transferência do bem arrematado, do nome do COMITENTE para o nome do arrematante, serão sempre as expensas do Arrematante em todos os casos, não cabendo ao Leiloeiro Público Oficial quaisquer responsabilidades sobre estes atos e ações.

14.12. O oferecimento de lances nas modalidades **PRESENCIAL OU ON-LINE**, para aquisição dos bens implica no conhecimento e total aceitação de toda às condições previstas neste edital.

14.13. Onde este Edital for omissivo, prevalecerão os termos da Legislação brasileira vigente Constituição Federal, CPC, CP e CPP; decreto lei 21.981/32 Instruções Normativas Drej, Decreto-Lei 2.848/40, Lei 9.307/96 independentemente de menção expressa.

14.14. O presente Edital será publicado oficialmente em mídias cabíveis de publicação e divulgação, podendo também ser visualizado e retirado no site [www.donizeteleiloes.leilao.br](http://www.donizeteleiloes.leilao.br), como também disponibilizado pelo **COMITENTE**.

14.15. Demais informações poderão ser obtidas através dos telefones (47) 9911-1606 (Leiloeiro), (47) 3063 0319 (Escritório), [www.donizeteleiloes.leilao.br](http://www.donizeteleiloes.leilao.br) ou através do e-mail: [contato@donizeteleiloes.com.br](mailto:contato@donizeteleiloes.com.br).

14.16. Em nenhuma hipótese são aceitas desistências dos bens arrematados por parte dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das condições deste Edital, bem como do estado de conservação do bem/lote ou objeto arrematado para eximir-se da obrigação gerada e assumida.

## 15 – DA ELEIÇÃO DO FORO

15.1. Para dirimir dúvidas, controvérsias, ou quaisquer questões oriundas do presente **EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO**, seja pelo **COMITENTE**, seja pelo **LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL ULISSES DONIZETE RAMOS**, seja pelos **ARREMATANTES**, estes elegem e aceitam, expressamente, como forma de resolução, a **MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM**, conforme Lei 9.307/96, para dirimir toda e qualquer controvérsia que houver, desistindo de qualquer outra forma de resolução de conflitos, por mais privilegiado que seja, ou possa vir a ser, não permitindo qualquer modificação, conforme preceituam os Artigos 62 e 63, do CPC.

15.2. Por estarem às partes nominadas, todos os partícipes e todos que tomaram conhecimento do presente Leilão Público bem cientes, tendo sido lidas as cláusulas e demais termos do presente Edital de Leilão Público, sendo pessoas esclarecidas, inteligentes, e a redação lançada de forma a não haver dúvida, concordaram, e da concordância, expressam a aquiescência do todo inserido no presente edital, têm como verdade real, seguindo-se aos ensinamentos da autonomia da vontade, exercida de forma plena, para afastar qualquer entendimento futuro, em sentido diverso, bem ainda, como este Edital está publicado oficialmente nas mídias cabíveis de publicação e divulgação, bem como pode ser visualizado e extraídas suas cópias no site [www.donizeteleiloes.leilao.br](http://www.donizeteleiloes.leilao.br) ou, na sede do COMITENTE, especialmente, com a participação neste Leilão, todos se declaram plenamente cientes da eleição da via da mediação e arbitragem na solução de todo e qualquer conflito oriundo do presente Leilão Público.

## **ANEXO I**

**LOTE 01: 01 IMÓVEL RURAL, SÍTIO ÁREA TOTAL DE 285.000M2 NA LOCALIDADE TRAVESSÃO NO MUNICÍPIO DE GRAVATAL/SC**, Esse imóvel composto por 2 matrículas **1279 e 2090**, dista a 3 km do Centro da cidade com acesso em estrada asfaltada até 1,5 km antes da propriedade, mata natural muito bem preservada e conservada, córrego, 2 avenidas cercadas de palmeiras em uma das áreas, toda cercada. Ideal para empreendimentos Hoteleiros e Turísticos nesta região de Balneário de Águas Termais. Leilão na modalidade "Ad Corpus", não possui ônus, transferência imediata. Topografia ok. O bem vai a leilão no estado e nas condições em que se encontra.

**Imóvel Rural: Matrícula 1279; Um terreno rural, sito na localidade de Travessão, Município de Gravatal-SC, com a área total de 137.599,00ms2**, com as seguintes confrontações: Faz frente ao Nordeste, com o Estado de Santa Catarina, antes ao Norte com a Estrada Geral da Moela; Ao Sudoeste com a Cia das Águas Termais do Gravatal e Vergílio Serafim Fernandes, antes ao Sul com terras da Cia. de Águas Termais do Gravatal e Siro Serafim Fernandes; Estrema ao Noroeste com o Estado de Santa Catarina e Adalmio da Pala Cargnin, antes ao Leste com terras de Francisco Manoel Serafim; E ao Sudeste com Djalmo Zapelini Machado, antes ao Oeste com terras de Manoel José Mendes; 2)- **a inserção do número do Código do Imóvel Rural, qual seja, 951.099.411.388-8, conforme consta do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR emissão exercício 2020, código do Imóvel Rural: 951.099.411.388-8; código de controle da certidão: 53F3.7936.A7AC.648D; 4)- que o imóvel objeto da presente matrícula, possui registro no CAR sob nº SC-4206207-59A8.C726.53E0.4931.AE85.4833.BDEE.2C51.**

**Imóvel Rural: Matrícula 2090; Um terreno rural, situado na localidade de Travessão, município de Gravatal-SC, com a área total de 147.401,00ms<sup>2</sup>, com as seguintes confrontações: Ao Nordeste, com Adalmio da Lapa Cargnin(posseiro) e Rua Apolonia de Oliveira Mendonça, antes Norte com terras de Antonio de Assis lung; Ao Sudoeste, com Vergílio Serafim Fernandes e Itamar Cardoso Fernandes, antes ao Sul com ditas de Vergilio Serafim Fernandes; Ao Noroeste, com Nilton Linhares Cascaes, antes ao Leste com o Estado de Santa Catarina; E ao Sudeste, com o Estado de Santa Catarina, antes ao Oeste com terras de Marcilio de Souza; 2)- a inserção do número do Código do Imóvel Rural, qual seja, 951.099.411.191-5, conforme consta do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR emissão exercício 2020, código do Imóvel Rural: 951.099.411.191-5; o imóvel objeto da presente matrícula, possui registro no CAR sob nº SC-4206207-0590.9E6D.21C9.4EB9.A33D.29FA.5781.32FB.**

**Lance Inicial Condicional: R\$ 900.000,00**

