

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO **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, 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 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 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, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

1 – DATA, HORÁRIO E LOCAL:

1.1 O Leilão realizar-se-á:

DATA: 27 de agosto 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 poderá ser prorrogado para o dia útil subsequente, no mesmo local e horário; ou outra data convencionada entre Leiloeiro Público Oficial e o Comitente.

2 – FORMA DO LEILÃO: SIMULTÂNEO

- 2.1. O presente Leilão 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.
- 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. O interessado deverá enviar a documentação exigida com antecedência mínima de **24 (vinte e quatro) horas** do início do leilão, 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 - 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, imprevistos e intempéries.

4 – VISITAÇÃO PÚBLICA

- 4.1. Será permitida a visita aos bens/**LOTES**, mediante agendamento prévio pelos watts app 47 98827-3500 e ou e-mail contato@donizetteleiloes.leilao.br no mínimo 24hs de antecedência; Para avaliação e exame visual, afim 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 dividido em único **LOTE**, pode ser **vistoriado e examinados** pelos interessados **até 24 horas anteriores ao Leilão**, **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, estarão disponíveis para visita no seguinte endereço, Rua 1822, nº 364, Balneário Camboriú-SC, 88330-484.

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 no LOTE, 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, 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 **poderão extrair gratuitamente cópia integral do Edital**, no endereço eletrônico/link: www.donizetteleiloes.leilao.br.

5.3. Não poderão participar e, especialmente, arrematar em leilão 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, 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.donizetteleiloes.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. 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 ON-LINE, ele receberá via e-mail, o Login e Senha específica para este leilão, 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 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.

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, assumindo total responsabilidade quanto à procedência e regular situação jurídica dos bens.

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

7.1. O **lance inicial** corresponde ao valor mínimo aceitável pelo Comitente para a arrematação do LOTE, ressalvada a hipótese de indicação de **Lance Condicional**.

7.1.1. O valor atribuído ao lance inicial estará exibido no site do Leiloeiro Público Oficial nos campos “*valor inicial do leilão*” ou “*valor de abertura*”, independentemente da existência de “*valor reservado*” ou “*preço de reserva*”.

7.1.2. O “*valor reservado*” ou “*preço de reserva*” é de caráter estritamente confidencial e não será revelado aos eventuais interessados sob nenhuma hipótese.

8 – DO LANCE CONDICIONAL

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

8.2. Os lances condicionais permanecerão válidos pelo prazo de até 02 (dois) dias úteis após a data do leilão.

8.3. Aprovado o lance condicional pelo Comitente dentro desse prazo, o arrematante estará obrigado a efetuar pagamento do valor ofertado, acrescido da comissão do Leiloeiro

Público Oficial que deverá ser paga separadamente ao Leiloeiro, tudo no prazo de 24 horas (vinte e quatro horas) subsequentes à notificação.

8.4. Se o Comitente não aprovar o valor ofertado ou não se manifestar dentro do prazo limite, o lance será automaticamente desconsiderado, não cabendo ao proponente/arrematante qualquer direito, indenização ou ressarcimento.

8.5. É de prerrogativa exclusiva do Comitente o direito de manter, aprovar, reprovar ou renegociar os lances condicionais.

9 – DOS LANCES

9.1. Modalidades de Participação: O Leilão ocorrerá de forma simultânea nas modalidades PRESENCIAL e ON-LINE, na data e horário descritos no item 1 deste Edital.

9.1.1. Os participantes da modalidade PRESENCIAL proferirão seus lances verbalmente durante o pregão.

9.1.2. Os participantes da modalidade ON-LINE proferirão seus lances por meio do endereço eletrônico www.donizetteleiloes.leilao.br, observada a ordem e a sequência descritas no ANEXO I e exibidas no sistema.

9.2. Igualdade de Condições e Encerramento: Será concedido tempo hábil e equivalente para o recebimento de lances em ambas as modalidades.

9.2.1. O encerramento do lote dar-se-á pela tradicional batida do martelo dou-lhe três (presencial) e/ou pelo esgotamento do cronômetro regressivo do sistema eletrônico ou ambas.

9.2.2. O último lance registrado será considerado vencedor definitivo ou vencedor condicional, conforme critérios fixados pelo Leiloeiro Público Oficial e pelas regras deste Edital.

9.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Todos os Pré lances e lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis. Em nenhuma hipótese ou pretexto será admitido o cancelamento ou a desistência do lance efetuado, antes ou após a batida do martelo ou encerramento do cronômetro, gerando ao arrematante a obrigação legal e contratual de pagamento e cumprimento integral deste Edital.

9.4. Procedimentos de Arrematação:

9.4.1. Arrematante ON-LINE: Sendo vencedor, receberá automaticamente, por e-mail e/ou aplicativo de mensagem cadastrado, a Fatura de arrematação com a especificação do LOTE, o valor do bem, o valor da comissão do Leiloeiro e os dados bancários para pagamento via PIX ou transferência.

9.4.2. Arrematante PRESENCIAL: Sendo vencedor, deverá cumprir de imediato as disposições contidas no item 6.1 deste Edital.

9.5. Incrementos e Condução do Pregão:

9.5.1. O Leiloeiro Público Oficial estabelecerá o valor de incremento mínimo (diferença mínima entre lances) antes do início do pregão, sendo vedados lances em valores inferiores ao estipulado.

9.5.2. A fim de dinamizar os trabalhos, estimular a disputa ou por necessidade da ocasião, o Leiloeiro poderá alterar o valor dos incrementos, a sequência dos LOTES, promover agrupamentos ou exclusões, informando os participantes via sistema (ON-LINE) e verbalmente (PRESENCIAL), sem que caiba qualquer reclamação ou interpelação judicial por parte dos licitantes.

9.6. Lote sem Oferta e Propostas Posteriores: Caso determinado lote não receba lances após ser apregoado por 02 (duas) vezes, o Comitente e o Leiloeiro Público Oficial poderão avaliar propostas apresentadas pelos interessados ao final do pregão.

9.6.1. Fica expressamente autorizado o descarte sumário de propostas que configurem preço vil.

9.6.2. As propostas aceitas dependem de anuência formal do Comitente, que se reserva o direito de aprová-las ou rejeitá-las, total ou parcialmente.

10 – DAS CONDIÇÕES DE ARREMATÇÃO E PAGAMENTO

10.1. Alienação "Ad Corpus" e Estado do Bem: O bem/lote imóvel será alienado no estado físico e nas condições intrínsecas e extrínsecas em que se encontra, na modalidade "Ad Corpus".

10.1.1. Correrão por conta e risco exclusivos do **ARREMATANTE** todas as providências, custas, impostos, taxas e débitos pós-leilão referentes a eventuais regularizações.

10.1.2. Havendo necessidade de desmembramento da área, instituição de passagem forçada, abertura de vias, ruas ou vielas para viabilizar o acesso ao imóvel, todas as providências e despesas caberão exclusivamente ao arrematante, isentando o Comitente e o Leiloeiro de qualquer ônus.

10.2. Documentação Exigida (Presencial): No ato da arrematação, o participante presencial deverá apresentar os seguintes documentos (originais ou cópias integrais autenticadas em cartório):

a) Pessoa Física: Documento de identificação oficial com foto (RG ou equivalente), CPF, comprovante de residência atualizado e, se for o caso, procuração por instrumento público ou particular com firma reconhecida por verdadeira.

b) Pessoa Jurídica: Cartão do CNPJ, Inscrição Estadual, Contrato/Estatuto Social consolidado e suas alterações, documento oficial com foto e CPF do(s) representante(s) legal(is), acompanhado de procuração outorgada na forma dos atos constitutivos (se aplicável).

10.3. Forma de Pagamento e Comissão:

10.3.1. Valor do Bem: O pagamento do VALOR INTEGRAL da arrematação será feito **estritamente à vista**, em moeda corrente nacional, via PIX, TED, depósito em caixa bancário ou cheque nominal ao Comitente, conforme orientações descritas na Fatura de Arrematação. Não são aceitos cheques de terceiros nem parcelamento, salvo disposição em contrário autorizada pelo Comitente.

10.3.2. Comissão do Leiloeiro: Sobre o valor de cada LOTE incidirá a comissão obrigatória de **5% (cinco por cento)** em favor do Leiloeiro Público Oficial, Sr. Ulisses

Donizete Ramos (conforme Decreto nº 21.981/32 e Decreto nº 22.427/33), a ser paga no mesmo prazo e forma indicados na fatura de arrematação.

10.4. Comprovação de Pagamento e Liberação:

10.4.1. Os arrematantes (presenciais ou on-line) deverão encaminhar a cópia dos comprovantes de pagamento/transferência para o e-mail contato@donizetteleiloes.leilao.br, sujeitos à verificação e confirmação bancária.

10.4.2. Os bens/lotos somente serão liberados após a devida compensação e efetivação dos créditos nas contas do Comitente e do Leiloeiro Oficial.

10.4.3. A eventual devolução de cheques por qualquer motivo (ausência de fundos, sustação, divergência de assinatura ou rasura) configurará inadimplência imediata e rescisão do negócio.

10.5. Tributos e Impostos: Todo e qualquer recolhimento de impostos decorrentes da operação (como ITBI, ICMS aplicável, entre outros) correrá por conta exclusiva do **ARREMATANTE**, observada a legislação tributária vigente (CF/88, art. 155, § 2º, III e RICMS-SC/2001, arts. 26 e 27, conforme a natureza e destino do bem).

10.6. Falhas Técnicas no Leilão On-line: Os lances via internet ocorrem em igualdade com o pregão presencial. Contudo, o sistema eletrônico é mero facilitador, não cabendo ao proponente qualquer direito, indenização ou reparação em caso de recusa do lance pelo Leiloeiro, falhas de conexão, interrupções de sinal ou problemas técnicos na internet/linhas telefônicas, casos fortuitos ou de força maior.

10.7. Irrevogabilidade e Sanções Penais:

10.7.1. Consumada a arrematação (batida do martelo ou encerramento do cronômetro), a venda é **irrevogável e irretratável**, não sendo aceitas desistências, reclamações ou questionamentos editalícios que visem o desfazimento do negócio ou a devolução de valores.

10.7.2. O não pagamento dos valores devidos ou a frustração culposa/dolosa da arrematação sujeitará o infrator às sanções do **Art. 335 do Código Penal** (fraude em leilão), **Art. 171 do Código Penal** (estelionato) e demais penalidades cíveis e administrativas previstas neste Edital, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

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@donizetteleiloes.leilao.br e o **ARREMATANTE**, na forma estabelecida no Edital.

11.2. Confirmado o agendamento o arrematante deverá comparecer na sede da **COMITENTE**, munidos: da Fatura de arrematação em Leilão; 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.

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 à 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 ON LINE, seja pelo LEILÃO 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 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, 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 ao COMITENTE, com cópia para o LEILOEIRO PÚBLICO 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 LEILÃO.

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 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.leilao.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 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, será lavrado o Auto de Venda em Leilão 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, 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 às 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 omissos, prevalecerão os termos da Legislação brasileira vigente Constituição Federal, CPC, CP e CPP; decreto lei 21.981/32 Instruções Normativas Drei, 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.donizetteleiloes.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.donizetteleiloes.leilao.br ou através do e-mail: contato@donizetteleiloes.leilao.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.donizetteleiloes.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.

Balneário Camboriú/SC, 22 de julho de 2026.

CPF nº *****
COMITENTE

ULISSES DONIZETE RAMOS
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESC AARC 309

ANEXO I

LOTE 01: 01 APARTAMENTO NO EDIFÍCIO NEFERTARI COM ÁREA TOTAL 194,325M², BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC, o imóvel conta com 3 suítes, um amplo living integrado para três ambientes – estar, jantar e TV – além de lavabo, copa e cozinha isoladas. A área de serviço possui um banheiro completo, e a varanda se estende por toda a fachada, com churrasqueira a carvão, proporcionando uma vista ampla da cidade.

Imóvel: **Apartamento nº 701 do Edifício Nefertari**, Rua 1822, nº 364, Balneário Camboriú-SC, área privativa: 143,69m², área total: 194,325m², correspondente à fração ideal de 4,47744544% do terreno com área de 612,00m².

Matrícula nº 92.483 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC

Imóvel: **Vaga de garagem nº 03 do Edifício Nefertari**, Rua 1822, nº 364, Balneário Camboriú-SC, área privativa: 12,50m², área total: 35,248m², correspondente à fração ideal de 0,46690822% do terreno com área de 612,00m².

Matrícula nº 92.496 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC

Imóvel: **Vaga de garagem nº 07 do Edifício Nefertari**, Rua 1822, nº 364, Balneário Camboriú-SC, área privativa: 12,50m², área total: 35,248m², correspondente à fração ideal de 0,46690822% do terreno com área de 612,00m².

Matrícula nº 92.501 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC

Imóvel: **Vaga de garagem nº 07A do Edifício Nefertari**, Rua 1822, nº 364, Balneário Camboriú-SC, área privativa: 12,50m², área total: 35,248m², correspondente à fração ideal de 0,46690822% do terreno com área de 612,00m².

Matrícula nº 92.502 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC

LANCE INICIAL CONDICIONAL: R\$ 1.600.000,00

Balneário Camboriú/SC, 22 de julho de 2026.

CPF nº *****
COMITENTE

ULISSES DONIZETE RAMOS
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL