



Ruy Walter Baldissera

LEILOEIRO OFICIAL - JUCESC 013/89
LEILOEIRO RURAL - FAESC 043

**PODER JUDICIÁRIO – JUÍZO DE DIREITO
COMARCA DE PINHALZINHO (SC)
1ª VARA CÍVEL**

**EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO
(Extrato dos artigos 886 e seguintes - do CPC)**

1º LEILÃO/PRAÇA: **21 de outubro de 2026** - Lance não inferior à avaliação.

2º LEILÃO/PRAÇA: **11 de novembro de 2026** - Lances à partir de 51%, do valor da avaliação, à quem mais der – (Art.891, Parágrafo único, CPC).

HORÁRIO: **15:15 horas.**

LOCAL/SITE: **www.baldisseraleiloeiros.com.br.**

RUY WALTER BALDISSERA, Leiloeiro Oficial, JUCESC nº AARC 013/89 SC e FAESC nº 043, devidamente autorizado pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, venderá em Público Leilão/Praça, na forma da Lei, em dia, hora e local, supracitados, o(s) bem(ns) penhorado(s), à saber:

PROCESSO Nº 0001073-94.2012.8.24.0049 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: ILTO ASSMANN E NILVE TERESINHA MULLER ASSMANN (PROCURADOR(A): JONY STÜLP) **EXECUTADO(A): ESPÓLIO DE SINÉSIO JOSE KONRADT, LUCIANE CARLA KONRADT, NOELI KAER KONRADT** (PROCURADOR(A): MIGUEL ANTONIO RUAS LUBI) **SIDINEI FABIO KONRADT, SIVANEI FERNANDO KONRADT** **BEM(NS): "01) Imóvel matrícula nº 9.611 do ORI da Comarca de Pinhalzinho (SC):** Parte do Lote Rural nº 30, da fração Araçá, com a área de 38.875 m², situado no município de Saudade (SC), confrontando: ao Norte, com parte do lote rural nº 30, de João Wagner; ao Sul, com parte no lote rural nº 27, de Darci Petry e Terezinha Petry; ao Leste, com parte no mesmo lote rural nº 30, de Romeu Henrique Lunkes; ao Oeste, com parte do mesmo lote rural nº 30, de Darci Petry. **Benfeitoria(s): a)** Galpão em madeira, medindo aproximadamente 14,00 m x 26,00 m, totalizando 364,00 m², destinado ao abrigo de gado leiteiro, atualmente sem atividades; **b)** Sala de ordenha, medindo aproximadamente 4,00 m x 8,00 m, totalizando 32,00 m², destinada à ordenha de vacas leiteiras, atualmente sem atividades; **c)** Área de cultivo com aproximadamente 3,80 ha, equivalente a 38.000,00 m², destinada ao plantio de milho, soja e/ou fumo. Avaliado em R\$ 718.382,75 em 07/2025, atualizado em R\$ 749.392,82 (Setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e dois Reais e oitenta e dois centavos) até 07/2026." **ÔNUS: AV.5/9.611: Averbação de Reserva Legal – TARL, sob nº 9, na matrícula 11.162, correspondente a 20,00% do imóvel da presente matrícula; R.9/9.611: Alienação Fiduciária em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaipu; R.10/9.611: Penhora Execução nº049.12.001073-7; AV.11/9.611: Ação monitória nos autos nº 5001167-73.2020.8.24.0049 da Vara Única desta Comarca, Autor Maravilha Comércio e Representações de Equipamentos para Aves e Suínos Eireli; R.12/9.611: Penhora nos autos nº 0301372-95.2019.8.24.0002 da Unidade Estadual de Direito Bancário, Exequente Banco Bradesco S/A; AV.13/R.14/9.611: Ação de Execução e Penhora nos autos nº 5003366-15.2020.8.24.0002 do 7º Juízo da Unidade Estadual de**



Ruy Walter Baldissera

LEILOEIRO OFICIAL - JUCESC 013/89
LEILOEIRO RURAL - FAESC 043

Direito Bancário, Exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaipu Sicoob Creditaipu.

02) Imóvel matrícula nº 11.162 do ORI da Comarca de Pinhalzinho(SC): Parte Leste do Lote Rural nº 30, da seção Araçá, com a área de 68.875 m²), situado no município de Saudades (SC), confrontando ao Norte, com parte do mesmo lote rural nº 30; ao Sul, com parte do lote rural nº 27; ao Leste, com o Rio Saudades; ao Oeste, com parte do mesmo lote rural nº 30. **Benfeitoria(s):** **a)** 01 casa residencial em alvenaria, medindo 13,60 m x 9,40 m, totalizando 127,84 m², composta por 03 quartos, uma cozinha, uma sala de estar e 01 banheiro social, este equipado com box em acrílico. A edificação possui piso cerâmico de 45 cm x 45 cm, inclusive na varanda externa, e cobertura com telhas de concreto. Anexa à residência, há 01 vaga de garagem coberta com telha de fibrocimento de 8 mm, além de lavanderia e churrasqueira; **b)** Aviário 01, construído em madeira, medindo 14,00 m x 108,00 m, totalizando 1.512,00 m², com capacidade para aproximadamente 19.000 aves; **c)** Aviário 02, construído em madeira, medindo 12,00 m x 100,00 m, totalizando 1.200,00 m², com capacidade para aproximadamente 15.000 aves; **d)** 01 escritório em alvenaria, medindo 7,90 m x 5,00 m, totalizando 39,50 m²; **e)** 01 poço artesiano, com vazão de aproximadamente 24.000,00 litros de água por hora. Avaliados em R\$ 2.544.743,84 em 07/2025, atualizado em R\$ 2.654.591,52 (Dois milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e noventa e um Reais e cinquenta e dois centavos) até 07/2026." **ÔNUS:** **AV.9/11.162:** Averbção de Reserva Legal – TARE, com reserva legal de 2,155 hectares, correspondente a 20% do imóvel; **R.12/11.162:** Cédula Rural Hipotecaria em favor do Banco do Brasil S/A; **AV.14/11.162:** Ação monitória nos autos nº 5001167-73.2020.8.24.0049 da Vara Única desta cidade e Comarca, Autor Maravilha Comércio e Representações de Equipamentos para Aves e Suínos Eireli; **R.15/11.162:** Penhora nos autos nº 0301372-95.2019.8.24.0002 da Unidade Estadual de Direito Bancário, Exequente Banco Bradesco S/A; **AV.16/11.162:** Ação de execução autos nº 5003366-15.2020.8.24.0002 no 7º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, Exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaipu Sicoob Creditaipu; **R.17/11.162:** Penhora nos autos nº 5003366-15.2020.8.24.0002 da Unidade Estadual de Direito Bancário, Exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados Itaipu Sicoob Creditaipu. **Depositário(a):** Espolio de Sinésio José Konradt e Noeli Kafer Konradt – Linha Araçá, Interior, Saudades (SC).

O leilão será realizado somente por meio **ELETRÔNICO/ON-LINE** conforme art. 879, II e 882, §§ 1º e 2º, CPC, através do site **www.baldisseraleiloeiros.com.br**, tendo início no dia e hora supracitados, onde serão aceitos lances a partir da publicação do Edital. Será considerado vencedor o maior lance oferecido pelo Licitante e devidamente captado pelo provedor.

Para efetivação do cadastro no site, é obrigatório encaminhar a documentação exigida, CI/IE ou CPF/CNPJ, contrato social quando for o caso, comprovante de endereço e uma "selfie" segurando o documento com foto, para aprovação do cadastro, ocasião em que estarão outorgando automaticamente poderes ao Leiloeiro Oficial para assinar em seu nome o(s)Auto(s) de Arrematação, sendo que posteriormente será encaminhado via e-mail o respectivo boleto



Ruy Walter Baldissera

LEILOEIRO OFICIAL - JUCESC 013/89
LEILOEIRO RURAL - FAESC 043

para pagamento e comprovação no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, conforme art. 884, V, CPC.

Os LANCES SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo anular e/ou cancelar os lances registrados.

Os lances não garantem direitos ao participante/licitante em caso de recusa do Leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O Licitante assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

No(s) processo(s) relacionado(s), **ÔNUS/RECURSOS** nada consta ou está informado no respectivo processo. As avaliações poderão ser atualizadas quando dos pregões.

Tratando-se a alienação judicial modo de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE pelo Arrematante/Adquirente, o(s) bem(s) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de ônus, inclusive, os de natureza fiscal (art. 130, § único, do CTN) e os de natureza "propter rem" (art. 908, § 1º, do CPC), sujeitando-se a eventuais outros ônus existentes, inclusive taxas e outras custas necessárias para averbação da propriedade.

O(s) bem(ns) encontra(m)-se nos locais indicados no Edital e será(ão) vendido(s) "ad corpus", ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m) não cabendo ao Juízo de Direto e/ou ao Leiloeiro Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos, encargos sociais, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s). É de exclusiva atribuição do(s) interessado(s) a prévia verificação da situação do(s) bem(ns), bem como de eventual(ais) restrição(ões) para construção(ões) quando tratar de bens imóveis.

O(s) bem(ns) poderá(ão) ser arrematado(s) separadamente, desde que não implique, por ventura, a violação de embalagem(ns) do(s) mesmo(s), dar-se-á preferência, entretanto ao lance que englobar todo o lote.

O lance vencedor poderá ser condicionado a resolução/julgamento de eventual ocorrência futura (recursos, entre outros) e/ou causa desconhecida que por ventura seja revelada após o protocolo do presente Edital.

Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo(a) Arrematante (art. 892, CPC).

Ao(s) interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) objeto(s) deste Edital, poderão arrematar À VISTA, sem prejuízo da possibilidade de aquisição do(s) bem(ns) penhorado(s) na forma PARCELADA, mediante apresentação de proposta escrita antes do leilão (art. 895, CPC), com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de entrada, e o saldo em até 30 (trinta) parcelas se bem imóvel, garantido por hipoteca; e 12 (doze) parcelas se bem móvel e/ou semóvel, mensais corrigidas pelo INPC. Em caso de atraso qualquer parcela, índice multa de 10% sobre o valor da parcela inadimplida mais as vincendas. As Propostas para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, consoante disposto no artigo 895 § 7º no CPC, quais serão apreciadas pelo Douto Juízo.

O lance vencedor é irretratável, nos termos do artigo 903 do CPC. Na hipótese de desistência que não se enquadre estritamente nos casos de resolução previstos no art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil, ficará o arrematante sujeito ao pagamento de multa compensatória de arbitrado pelo juiz da execução sobre o valor do lance ofertado, além da perda integral da comissão do Leiloeiro, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, conforme artigo 408 e seguintes do Código Civil.



Ruy Walter Baldissera

LEILOEIRO OFICIAL - JUCESC 013/89
LEILOEIRO RURAL - FAESC 043

Sobre o valor da arrematação, adjudicação ou dação em pagamento, incide **Comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento)**, conforme Decreto nº 21.981/32, art. 24, parágrafo único; e, na hipótese de suspensão, extinção, acordo, remição da execução ou proposta após o leilão, conforme disposto na(s) Portaria(s) desta Comarca, Provimento 31/99 – CGJ/SC e Resolução nº 236, de 13/07/16 do Conselho Nacional de Justiça, que é responsabilidade do Arrematante, Remitente, Adjudicante ou Proponente em caso de compra por Proposta ou Venda Direta.

O(s) bem(ns) será(ão) vendidos no estado de conservação em que se encontra(m) não cabendo ao Juízo e/ou a Leiloeiro Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos, encargos sociais, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s). Sendo a ARREMATÇÃO FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA é de exclusiva atribuição do(s) Arrematante(s), Remitente(s) ou Adjudicante(s) a prévia verificação da situação do(s) bem(ns) supracitado(s).

OBS: Eventuais arrematações parceladas, com a participação do Leiloeiro Oficial na emissão de guia das parcelas, monitoramento e comprovação nos autos, terão ônus de 2% sobre o valor da arrematação.

O Leiloeiro dispõe de todos os lances captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o Licitante/Arrematante fique inadimplente (remisso) no intuito de aproveitar os atos praticados, será convocado o(s) demais ofertante(s) subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir com a Arrematação, pelo quantum que ofertou.

Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo(a) Licitante vencedor(a), inclusive Comissão do Leiloeiro, ficará o mesmo sujeito às penalidades previstas no art. 895, §4º e art. 897, do Código de Processo Civil, art. 358 do Código Penal, bem como as demais sanções previstas em Lei, ficando impedido de participar de novos leilões (art. 897 do CPC).

Durante a realização do leilão, quem impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, além da reparação cível, artigos 186 e 927 do Código Civil, está sujeito às sanções previstas nos artigos 335, 337-F, 337-K e 358 do Código Penal.

Fica(m) intimado(s) as partes pelo presente Edital caso não o sejam pelo Sr. Oficial de Justiça, o(s) Sr(s). Executado(s), cônjuges ou companheiros(as), Senhorio Direto, Condômino(s), Usufrutuário(s), Coproprietário(s), Credor(es) Hipotecários/Fiduciários/Pignoratícios, demais Credor(es) com garantia real e outro(s) interessado(s), que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca dos leilões designados, bem como das datas, horários e local supracitados, conforme art. 886 e 889, CPC, encaminhando cópia a ser afixada no local de costume.

Maiores informações com o Leiloeiro Oficial, através do telefone:

(49)3323-4245 | WhatsApp: (49) 99837-6149

Site/lances: www.baldisseraleiloeiros.com.br

E-mail: ruy@baldisseraleiloeiros.com.br

RUY WALTER BALDISSERA

Leiloeiro Oficial e Rural

