PODER JUDICIÁRIO JUÍZO DE DIREITO
COMARCA DE CHAPECÓ (SC)
3ª VARA CÍVEL

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

1º LEILÃO/PRAÇA: **18 de novembro de 2026 -** Lance não inferior à avaliação.
2º LEILÃO/PRAÇA: **02 de dezembro de 2026** - Lances à partir de 51%, do valor da avaliação, à quem mais der – (Art.891, Parágrafo único, CPC).
HORÁRIO: **14:15 horas.**
LOCAL/SITE: **www.baldisseraleiloeiros.com.br.**

RUY WALTER BALDISSERA, Leiloeiro Oficial, JUCESC nº AARC 013/89 SC e FAESC n° 043, devidamente autorizado pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 3ª 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 **5019675-24.2024.8.24.0018 – ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS**
REQUERENTE: **IRANI ROQUE SERAFINI** (PROCURADOR(A): ELPIDIO DE BASTIANI)
REQUERIDO: **LEOPOLDO RADAY** (PROCURADOR(A): GILDEMAR DUARTE) BEM(NS):
"**Imóvel matrícula n° 100.055 do ORI da Comarca de Chapecó:** Lote colonial n° 05, com a área de 39.600,00m², localizado na Linha Colônia Cella, antiga Fazenda Campina do Gregório, neste Município e Comarca de Chapecó (SC). Confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 5, de coordenadas N 7.012.162,017 m. e E 335.057,057 m., situado no limite de confrontação do imóvel matricula 69.930 de propriedade de ROBERTO RAMPANELLI com ÁREA 01 deste, segue confrontando com ÁREA 01 com azimute de 107°48'49" e distância de 55,74 m., até o vértice 51, de coordenadas N 7.012.144,966 m. e E 335.110,123 m.; situado no limite de confrontação de ÁREA 01 com AREA 02 deste, segue confrontando com ÁREA 02 com azimute de 107°48'49" e distância de 76,20 m., até o vértice 6, de coordenadas N 7.012.121,655 m. e E 335.182,668 m.; situado no limite de confrontação de ÁREA 02 com ÁREA 03 deste, segue confrontado com ÁREA 03 com azimute de 183°40'27" e distância de 7,10 m., até o vértice 7, de coordenadas N 7.012.114,574 m. e E 335.182,214 m.; situado no limite de confrontação de ÁREA 03 com ÁREA 05 deste, segue confrontando com ÁREA 05 com azimute de 109°41'47" e distância de 121,53 m., até o vértice 8, de coordenadas N 7.012.073,615 m. e E 335.296,630 m.; deste, segue com azimute de 22°38'44" e distância de 30,37 m., até o vértice 9, de coordenadas N 7.012.101,648 m. e E 335.308,325 m.; deste, segue com azimute de 110°20’21" e distância de 38,91 m., até o vértice 10, de coordenadas N 7.012.088,125 m. e E 335.344,806 m.; deste, segue com azimute de 177°33'37" e distância de 137,80 m., até o vértice 11, de coordenadas N 7.011.950,453 m. e E 335.350,672 m.; deste, segue com azimute de 130°13'00" e distância de 3,02 m, até o vértice 12, de coordenadas N 7.011.948,500 m. e E 335.352,982 m.; situado no limite de confrontação de ÁREA 05 com imóvel matricula 26.928 de propriedade de Prefeitura Municipal De Chapecó deste, segue confrontando com prefeitura municipal de Chapecó com azimute de 226°20'41" e distância de 128,11 m., até o vértice 13, de coordenadas N 7.011.860,064 m. e E 335.260,294 m.; situado no limite de confrontação do imóvel matricula 26.928 de propriedade de prefeitura municipal de Chapecó com imóvel matricula 69.929 de propriedade de Ivaldino Zarpelon deste, segue confrontando com Ivaldino Zarpelon com azimute de 326°03'24" e distância

de 120,70 m., até o vértice 14, de coordenadas N 7.011.960,194 m. e E 335.192,899 m.; situado no limite de confrontação do imóvel matricula 69.929 de propriedade de Ivaldino Zarpelon com imóvel matricula 69.930 de propriedade de Roberto Rampanelli deste, segue confrontando com Roberto Rampanelli com azimute de 326°03'24" e distância de 243,28 m., até o vértice 5, de coordenadas N 7.012.162,017 m. e E 335.057,057 m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. **Benfeitoria(s): 01)** 01 açude; **02)** 01 galpão utilizado como garagem, coberto de Brasilit e nas laterais fechado com aluzinco, aproximadamente de 8x4; **03)** 01 casa de alvenaria, de dois pavimentos com laje e inacabada com metragem 9x9; **04)** 01 casa de madeira de 02 pavimentos, aproximadamente de 10x11; **05)** 01 estrebaria de madeira construção velha; **06)** 01 casa de alvenaria de aproximadamente 11x8; **07)** 01 casa de alvenaria, com metragem aproximada 11x9; **08)** 01 casa de madeira de 9x8; **09)** 01 construção em alvenaria de aproximadamente 15x8, utilizada como igreja; **10)** 01 barracão aberto aproximadamente 18/12 de madeira, construção antiga; **11)** 01 casa de madeira de aproximadamente 9x9, com piscina e salão de festa de 4x5; **12)** 01 barracão em construção com pilares de metal de 15x20. OBS: As benfeitorias não estão averbadas. Avaliado em R$ 2.900.000,00 em 11/07/2023, atualizado em R$ 3.299.557,07 (Três milhões, duzentos e noventa e nove mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e sete centavos) até 07/2026."

ADVERTÊNCIA – DIREITO À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS: Conforme determinação judicial (art. 886, VI, do CPC), consta a existência de direito reconhecido em título judicial em favor do requerido LEOPOLDO RADAY, relativo à indenização pelas benfeitorias úteis por ele realizadas no perímetro de sua posse. O valor da referida indenização está pendente de liquidação e será oportunamente deduzido do produto obtido com a venda do bem, ficando a quota-parte do requerente retida em conta judicial até a apuração final do montante. A presente ressalva visa garantir a total transparência do certame para fins de formação do preço pelos licitantes.

ÔNUS: Agravo de instrumento n° 5088013-70.2025.8.24.000, pendente de julgamento; AV.5/100.055: Ação de Usucapião, autos n° 0303723-27.2018.8.24.0018 da 1ª Vara da Fazenda da Comarca de Chapecó, Autores Nilsomar José Raday e outros; AV.6/100.055: Penhora nos Autos n° 5019290-18.2020.8.24.0018 da 3ª VC da Comarca de Chapecó, Exequente Felipe Augusto Boza de Souza; AV.10/100.055: Averbação premonitória nos Autos n° 5073561-15.2024.8.24.0930 do 11º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário, pela Cooperativa de Crédito Maxi Alfa de Livre Admissão de Associados – Sicoob MaxiCrédito.
Depositário(a): Leopoldo Raday – Linha Colônia Cella, Chapecó (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 lanço 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 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 movel e/ou semovente, mensais corrigidas pelo INPC. Em caso de atraso qualquer parcela, indice 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.

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 n° 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 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).

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.

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/*WhatsApp*: (49) 3323-4245.
Site/lances:www.baldisseraleiloeiros.com.br
E-mail: ruy@baldisseraleiloeiros.com.br

RUY WALTER BALDISSERA
Leiloeiro Oficial e Rural

ACESSE NOSSO SITE