EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ELETRÔNICO / ONLINE

1º LEILÃO: **07 de dezembro de 2026. -** Lanços **não inferiores à avaliação, à quem mais der.**
2º LEILÃO: **16 de dezembro de 2026. –** Lanços **não inferiores ao valor integral da dívida atualizada,** acrescido de demais despesas, custas, emolumentos cartorários, encargos legais, incluindo tributos incidentes sobre o imóvel, contribuições condominiais eventualmente devidas.
HORARIO: **15:45 horas.**
LOCAL/SITE: **www.baldisseraleiloeiros.com.br**

RUY WALTER BALDISSERA, Leiloeiro Oficial - JUCESC sob o nº AARC 013 e Leiloeiro Rural – FAESC 043, devidamente autorizado pela **Cooperativa de Crédito e Economia com Interação Solidária – CRESOL INOVAÇÃO**, CNPJ 05.070.112/0001-32, em decorrência da consolidação da propriedade do imóvel, conforme contrato de garantia/CCB, promoverá os LEILÕES no dia, hora e local supracitados, do(s) seguinte(s) bem(ns):

Imóvel matrícula nº 11.123, CNM: 107870.2.0011123-26, ORI da Comarca de Abelardo Luz/SC: APARTAMENTO 402 localizado no quarto pavimento do "Edifício MIRANTE DAS ÁGUAS" de Abelardo Luz/SC, sito à Av. Getúlio Vargas, 990, Centro, em Abelardo Luz/SC, possuindo **a área de construção privativa residencial de 137,38m², e área privativa de garagem de 31,68m², constante dos Boxes nºs 402-A e 402-B**, e área de uso comum de 33,39m², totalizando a área de construção global de 202,45m², a qual corresponde à fração ideal de terreno de 0,0264, possuindo as seguintes confrontações: NORDESTE, parte com o Apartamento nº 401 e parte com a circulação geral do edifício; ao SUDOESTE, parte com o recuo frontal do edifício, parte com recuo iateral que confronta com o Lote nº 45 e, em duas partes, com o poço de Buminação e ventitação do edifício que confronta com o Lote nº 45; ao NOROESTE em duas partes com o poço de iluminação e ventilação do edifício que confronta com o Lotes nº 45, parte com o Apartamento nº 404 e, em duas partes, com a circulação geral do edifício; e ao SUDESTE em três partes com o recuo frontal para a Av.Getúlio Vargas.
Os boxes de estacionamentos acima referidos possuem a seguinte localização e corfrontações:
Box 402-A: localizado no pavimento tóreo das garagens do edifício. NOROESTE, com o Box 401-A; SUDESTE, com o Box 501-A; NORDESTE com o Lote nº 50 e a SUDOESTE, com o Box 402-B.

E-mail | ruy@baldisseraleiloeiros.com.br | Site | www.baldisseraleiloeiros.com.br
facebook.com/baldisseraleiloeiros | Instagram.com/baldisseraleiloeiros | Telefone/What'sApp (49) 3323-4245

Box 402-B: localizado no pavimento térreo das garagens do edifício. NOROESTE com o Box 401-B; SUDESTE, com o Box 501-B; NORDESTE, com o Box 402-A; e, a SUDOESTE, com a circulação geral de veículos.
O terreno onde esta construído o "Edifício MIRANTE DAS ÁGUAS" é o Lote 03, 46A e 49 da Quadra 212, com área de 2. 195,27m", Loteamento Bertoncedo, localizado na Av. Getúlio Vargas, distante 18m da esquina com Rua Professor José de Andrade, descrito na matrícula 8969, Livro 2 deste Ofício.
Inscrição imobiliária muncipal: 01.01.0212.0003.402.
OCUPADO.
Com todas acesso es, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, no estado em que se encontram
AVALIAÇÃO: R$ 910.000,00 (Novecentos e dez mil Reais) em 15/09/2022, atualizado em R$ 1.083.934,40 (Um milhão e oitenta e três mil e novecentos e trinta e quatro Reais e quarenta centavos) até 10/2026.
DÍVIDA: R$ 320.229,39 (trezentos e vinte mil duzentos e vinte e nove reais e trinta e nove centavos) até 20/10/2026, incluídos emolumentos cartorários, ITBI da Consolidação e demais despesas.

EMITENTE/DEVEDOR(A): **EFJ INSTALAÇÕES LTDA.,** CNPJ: 11.354.002/0001-03, com endereço à Rua Vereador Domingos de Souza Maciel, 687, centro, Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, e-mail: efjinstalacoes2010@hotmail.com; por seu representante legal, VANDERLEI GUIMARÃES, CPF:767.538.599-34, com endereço à Rua Vereador Domingos Maciel, 687, centro, Abelardo Luz/SC, CEP: 89.830-000, Fone: (49) 99909-8112, e-mail: vandeguima@hotmail.com.

DIREITO DE PREFERÊNCIA é assegurado exercê-lo ATÉ A DATA DO 2º LEILÃO, PARA ADQUIRIR O IMÓVEL **POR PREÇO CORRESPONDENTE AO VALOR DA DÍVIDA ATUALIZADA**, somado aos encargos e demais despesas, conforme Lei 9.514/97, art. 27, § 2º-B.

O(s) imóvel(eis) supracitado(s), foi(ram) adquirido(s) pela Consolidação de Propriedade Fiduciária em favor da Comitente, estando atualmente a propriedade consolidada. Ainda, os valores dos Leilões foram apurados de conforme Lei nº 9.514/97, artigo 27, assim como foi observado o pactuado no CCB.

O(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) devidamente comunicado(s) das datas dos Leilões, ficando ciente também através presente Edital, para o exercício da Preferência.

Ressaltando que, em caso do produto de eventual arrematação, não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, o DEVEDOR continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser

cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, conforme disposto no art. 27, § 5º-A (com as ressalvas do art. 26-A, § 4º) da Lei em referência.

O LEILÃO SERÁ REALIZADO somente por meio **ELETRÔNICO/ON-LINE** conforme art. 879, II e 882, §§ 1º e 2º, CPC, através do site de domínio do Leiloeiro, **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 participar o(a) interessado(a) deverá realizar o CADASTRO NO SITE, sendo obrigatório para aprovação do cadastro, encaminhar a documentação exigida, CI/IE ou CPF/CNPJ, contrato social quando for o caso, comprovante de endereço atualizado e uma *selfie* segurando o documento com foto, ocasião em estarão outorgando automaticamente poderes ao Leiloeiro Oficial para assinar em seu nome o(s) Auto(s) de Arrematação/Nota(s) de Venda(s), que posteriormente será encaminhado via e-mail a(s) conta(s) bancária(s) para pagamento que deverá ser realizado de imediato pelo(a) Arrematante.

Os LANCES SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados; e, não garantem direitos ao participante em caso de recusa do Leiloeiro por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão ou quaisquer outros acontecimentos. O(s) Licitante(s) assume(m) o(s) risco(s) oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

O(s) bem(ns) serão vendidos em caráter *"AD-CORPUS"*, ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m), não sendo possível o Arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a verificação prévia da situação dos imóveis, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses.

O Comitente/Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis a qualquer título, correrão por

conta exclusiva do Comprador. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação ou condomínio, a arrematação ficará condicionada, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência, os valores quitados pelo Arrematante à Vendedora e ao Leiloeiro serão restituídos, na mesma proporção.

Registra que as áreas e descrições mencionadas, bem como eventuais fotos, são meramente enunciativas/ilustrativas, incumbindo aos interessados vistoriá-los previamente.

Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes, bem como todas as demais despesas referentes aos imóveis são assumidos pela Vendedora até a data do leilão; com exceção das despesas e compromissos condominiais, cuja obrigatoriedade acompanham o bem, quais deverão ser previamente consultadas pelo arrematante, bem como demais obrigações assumidas com terceiros, que ainda não se façam conhecer, relacionadas ao imóvel.

Por conseguinte, correrão por conta do Arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) bem(ns) no leilão, destacando, mas não estando limitadas às seguintes: registro do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel através de Leilão Extrajudicial ou Escritura Pública de Compra e Venda e/ou da Escritura Pública de Compra/Venda, emitida por Tabelionato de Notas de conveniência da Vendedora, no Registro de Imóveis competente (vendas à vista); imposto de transmissão; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões; emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por Lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental e etc., bem como, providenciar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do registro do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel através do presente Leilão ou da Escritura Pública de Venda e Compra, a alteração/atualização cadastral do nome do proprietário no IPTU e demais tributos que lhe recair, de forma a transferir o tributo para seu nome junto ao órgão responsável. Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, georreferenciamento, averbação de reserva legal, averbação de construção, todas as despesas, as iniciativas e os meios necessários para a efetiva regularização das pendências junto ao cartório imobiliário, Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, correrão por conta do adquirente. Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o adquirente se declara informado da demanda, assumindo de modo expresso os riscos correspondentes e exonerando a Comitente de prestar garantia pela evicção.

Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela Legislação Municipal, Estadual ou Federal, aplicáveis ao(s) bem(ns) deste Edital de Leilão, por força da arrematação.

FORMAS DE PAGAMENTO:

À VISTA, em espécie, TED, PIX ou cheque nominal à Comitente, em **até 24 horas após encerramento do Leilão**, em conta bancária a ser informada;

EVENTUAIS OUTRAS FORMAS DE PAGAMENTO dependerão de autorização expressa da alienante/Comitente.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: no percentual de 5% sobre o valor arrematado, a ser quitada pelo Licitante/Comprador, Adjudicante, Detentor de Direito de Preferência, ou ainda, pela Comitente, em caso de leilões negativos com adjudicação compulsória, À VISTA, em espécie, TED ou PIX, em **até 24 horas após encerramento do Leilão**. As contas bancárias serão informadas ao Licitante Vencedor, oportunamente.

INADIMPLÊNCIA: O não pagamento dos valores incidentes sobre a arrematação, nos prazos estipulados, configurará **desistência por parte do Arrematante/Comprador, ficando este obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor arrematado**, sendo, 20% destinado à Comitente e ao pagamento de eventuais despesas incorridas, e 5% a título de Comissão de Leiloeiro pelos serviços prestado. Bem como, poderá ser promovida Execução prevista no Decreto nº 21.981/32, art. 39. Figurando referidos valores como dívida líquida e certa nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil, corrigidos monetariamente até o efetivo pagamento sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes do Processo Criminal (Código Penal, art. 171, inciso VI).

Ao Arrematante/Comprador inadimplente recairão multas, restrições à conta, impedimento de negociar com a Comitente e embargo para participar de quaisquer Leilões divulgados no site deste Leiloeiro, por até 02 (dois) anos, declaração de inidoneidade, cobranças judiciais além de Protestos e Inscrições em Cadastros de Devedores.

Maiores informações com o Leiloeiro Oficial:
Telefone/*WhatsApp*: (49) 3323-4245.
Site: www.baldisseraleiloeiros.com.br
E-mail: baldissera@baldisseraleiloeiros.com.br

ACESSE NOSSO SITE

gov.br
Documento assinado digitalmente
RUY WALTER BALDISSERA
Data: 18/11/2026 08:59:16-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

RUY WALTER BALDISSERA
Leiloeiro Oficial e Rural