



Ruy Walter Baldissera

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

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO / ONLINE

1º LEILÃO: **27 de novembro de 2026.** - Lanços **não inferiores à avaliação, à quem mais der.**

2º LEILÃO: **11 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: **14:15 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 R-6/3.177, CNM: 105411.2.0003177-19, ORI da Comarca de São Domingos/SC: Lote 38, DA Gleba 02, com área de **área de 237.290m² (23,729ha) dentro da área maior de 30,3ha (303.090m²)**, sito no imóvel denominado Rio Saudades do M/São Domingos/SC, confrontando: ao NORTE, com terras de Leonisio Previatti e a Estrada Municipal; ao SUL, com terras de Joao Crestani, lote nº 83; Romalino Previatti, lote nº 01, Angelin Pichi, lote nº 02, Leonisio Previatti e a Estrada Municipal; ao LESTE, com terras de Leonisio Previatti; ao OESTE, com a Estrada Municipal. Descrição do Perimetro: A poligonal tem início no marco M-510; deste segue com o azimute 121°50'24" percorre 185,35m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nereu Amarante, lote nº 40, até o marco M-52A; deste segue pela Estrada Municipal e percorre 361,83m, confrontando com terras de Leonísio Previatti, até o marco M-57F; deste segue com o azimute 203°06'41" e percorre 54,05m, confrontando com terras de Leonísio Previatti, até o marco M-57E; deste segue com o azimute 230°05'23" e percorre 69,83m confrontando com terras de Leonisio Previatti, até o marco M-57D; deste segue com o azimute 153°12'01" percorre 61,39m, confrontando com terras de Leonisio Previatti, até o marco M-420D; deste segue com o azimute 156°05'48" percorre 55,78m, confrontando com terras de Leonisio Previatti, até o marco M-420C; deste segue com o azimute 153°45'43" percorre 39,49m, confrontando com terras de Leonisio Previatti, até o marco M-420B; deste segue com o azimute 162°54'54" percorre 49,02m, confrontando com terras de Leonisio Previatti, até o marco M-420A; deste segue com o azimute 264°05'24" e percorre 175,27m, confrontando com terras de Angelin Pichi, lote nº 02, até o marco M-420; deste segue com o azimute 263°41'32" percorre 283,11m confrontando com terras de Romalino Previatti, lote nº 01, até o marco M-259; deste segue com o azimute 264°53'37" e percorre 63,79m, confrontando com terras de João Crestani, lote nº 83, até o marco M-266; deste segue com o azimute 314°09'46" percorre 61,73m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-546; deste segue com o azimute 20°29'05" percorre 48,39m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº



Ruy Walter Baldissera

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

2

33, até o marco M-545; deste segue com o azimuth $23^{\circ}18'51''$ percorre 52,13m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-544; deste segue com o azimuth $93^{\circ}54'37''$ percorre 43,21m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-543; deste segue com o azimuth $62^{\circ}31'03''$ percorre 81,87m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-525; deste segue com o azimuth $34^{\circ}53'57''$ percorre 43,30m; pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-524; deste segue com o azimuth $347^{\circ}29'00''$ percorre 59,99m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-523; deste segue com o azimuth $351^{\circ}25'34''$ percorre 76,91m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-522; deste segue com o azimuth $340^{\circ}18'29''$ percorre 70,29m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Vilson Cardoso, lote nº 33, até o marco M-521; deste segue com o azimuth $9^{\circ}42'24''$ percorre 60,56m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nerci Pinheiro Martins e Angelo Valêncio de Souza nº 35, até o marco M-520; deste segue com o azimuth $43^{\circ}31'43''$ percorre 50,96m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nerci Pinheiro Martins e Angelo Valêncio de Souza, lote nº 35, até o marco M-519; deste segue com o azimuth $81^{\circ}10'30''$ percorre 62,86m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nereu Amarante, lote nº 37, até o marco M-57A; deste segue com o azimuth $67^{\circ}41'43''$ percorre 34,54m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nereu Amarante, lote nº 37, até o marco M-518; deste segue com o azimuth $86^{\circ}54'44''$ percorre 87,63m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nereu Amarante, lote nº 37, até o marco M-517; deste segue com o azimuth $90^{\circ}22'18''$ percorre 87,63m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nereu Amarante, lote nº 37, até o marco M-516; deste segue com o azimuth $55^{\circ}59'12''$ percorre 59,54m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nereu Amarante, lote nº 37, até o marco M-515; deste segue com o azimuth $48^{\circ}15'14''$ percorre 63,83m, pela Estrada Municipal, confrontando com terras de Nereu Amarante, lote nº 37, até o marco M-510; onde teve início esta descrição.

INCRA 815.276.016.039-7. NIRF 3.908.486-8

CAR: SC-4204459-1E2B12C1BB524C51B22AADD198619888

ÔNUS:

R-3/3.177: Servidão de uso perpétuo da área de 1.987,62m², para passagem de rede de abastecimento de água, para o Município de Coronel Martins/SC.

OCUPADO.

Com todas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, no estado em que se encontram

AVALIAÇÃO: R\$ 1.176.644,63,00 em 12/05/2025, atualizado em R\$ 1.240.705,75 (Um milhão e duzentos e quarenta mil e setecentos e cinco Reais e setenta e cinco centavos) até 09/2026.

DÍVIDA: R\$ 605.051,14 (Seiscentos e cinco mil e cinquenta e um Reais e quatorze centavos) até 14/10/2026.

EMITENTE DEVEDOR: **GELSON ANTONIO PREVIATTI**, brasileiro, casado, agropecuarista, CPF: 811.639.839-34, residente e domiciliado na Linha Brito, s/nº, interior, no município de Coronel Martins – SC, CEP: 89.837-000, Fone: (49) 98862-8433;



Ruy Walter Baldissera

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

INTERVENIENTE GARANTIDOR FIDUCIANTE/ANUENTE/AVALISTA: **LUCIANA CECATTO PREVIATTI**, brasileira, casada, agropecuarista, CPF: 022.923.979-00, residente e domiciliado na Linha Brito, s/nº, interior, no município de Coronel Martins – SC, CEP: 89.837-000, e-mail: lucianapreviatti59@gmail.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 lance 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



Ruy Walter Baldissera

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

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 enfiteutica, 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.



Ruy Walter Baldissera

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

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

RUY WALTER BALDISSERA

Leiloeiro Oficial e Rural

