

EDITAL DE LEILÃO EM FALÊNCIA

**JUÍZO DA VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS, RECUPERAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DA
COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL/SC**

Processo de Falência Nº 0000270-54.1992.8.24.0036/SC

MASSA FALIDA: CRISMAR INDUSTRIA DO VESTUARIO LTDA

LEILÃO	ABERTURA	ENCERRAMENTO	AValiação (%)
1º LEILÃO	02/10/2026 - 14h00	05/10/2026 – 14h00	100%
2º LEILÃO	05/10/2026 – 14h00	19/10/2026 – 14h00	50%
3º LEILÃO	19/10/2026 – 14h00	03/11/2026 – 14h00	A qualquer preço

PORTAL OFICIAL DO LEILÃO: www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br

O Exmo. Dr. **Uziel Nunes de Oliveira**, Juiz de Direito da Vara Regional de Falências, Recuperação Judicial e Extrajudicial de Jaraguá do Sul/SC, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que por este Juízo processam-se os autos da Falência de MASSA FALIDA DE CRISMAR INDUSTRIA DO VESTUARIO LTDA., **autos n. 0000270-54.1992.8.24.0036** e que foi designada a venda do **bem imóvel arrecadado, Matrícula nº 1.118, do Ofício de Registro de Imóveis de Guaramirim/SC**, na modalidade de Leilão Eletrônico, nos termos do art. 142 da Lei n 11.101/05, com as alterações da Lei 14.112/2020 - (Art. 142, § 3º A, III,) e de acordo com as regras expostas a seguir:

I. DATAS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL:

O **1º Leilão** terá início em **02/10/2026**, a partir das 14:00 horas, encerrando-se em **05/10/2026**, às 14:00 horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação dos bens no 1º leilão, o Leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **19/10/2026 - 2º Leilão**, com lances a partir de

50% (cinquenta por cento) da avaliação; e caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) da avaliação dos bens no 2º leilão, o Leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **03/11/2026 - 3º Leilão**, a qualquer preço, respeitando os eventuais tempos extras indicados no item 6 abaixo;

II. DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Tatiane dos Santos Duarte (AARC 301/SC), com escritório em Joinville/SC, Rua Expedicionário Holz, 550, sala 212, Ed. Helbor Dual Offices & Corporate.

III. DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro Leilão, o valor mínimo para venda do bem será de R\$ 7.400.000,00, correspondente a 100% do valor da avaliação judicial homologada. No segundo Leilão, o valor mínimo será de R\$ 3.700.000,00, correspondente a 50% da avaliação. No terceiro Leilão, o bem será alienado por qualquer preço, nos exatos termos da decisão proferida no evento 438.1.

IV. DOS LANCES, DA HABILITAÇÃO e DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

1. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente por meio do ambiente eletrônico disponibilizado no Portal Oficial do Leilão, www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br, observadas as regras deste Edital.
2. A habilitação deverá ser requerida com antecedência suficiente para análise e homologação do cadastro, recomendando-se sua realização com pelo menos 24 horas de antecedência do encerramento do respectivo leilão.
 - 2.1. Pedidos de habilitação que não comprovem idoneidade e/ou capacidade financeira caso requerido por este Leiloeiro, serão submetidos aos autos para apreciação da Administradora Judicial e Juízo.
3. As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado, estarão automaticamente outorgando poderes a leiloeira oficial Tatiane S. Duarte, para assinar em seu nome os autos de arrematação.
4. Todos os lotes terão seu incremento mínimo, o Incremento é o valor mínimo que será somado ao lance anteriormente ofertado.
 - 4.1. O interessado no lote pode ofertar mais do que o incremento mínimo, utilizando os múltiplos disponíveis. Porém, nunca poderá ofertar valor inferior ao incremento mínimo. O valor do incremento mínimo varia de acordo com o preço do lote. O valor do incremento é definido pelo Leiloeiro e pode variar no decorrer do leilão.

5. Da irrevogabilidade e irretratabilidade do lance – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados.

6. Do Tempo extra - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro em 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

6.1. Os lances serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

7. Das Condições para ofertar lances – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões.

8. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

9. Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal Oficial do Leilão.

10. Da aceitação das Regras: Para participar do leilão pela internet o usuário deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidas neste edital e na ferramenta do leilão.

11. Do portal oficial, segurança e ambientes eletrônicos autorizados: Para fins de segurança, autenticidade das informações e prevenção a fraudes, constituem Portais Oficiais do Leilão os endereços www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br.

11.1. Os interessados deverão acessar o leilão exclusivamente a partir dos Portais Oficiais acima indicados, nos quais estarão disponíveis as informações do certame e o acesso ao ambiente eletrônico autorizado para cadastro, habilitação e oferta de lances.

11.2. Visando ampliar a publicidade, o alcance e a competitividade do certame, a Leiloeira Oficial poderá utilizar plataformas eletrônicas, marketplaces ou ambientes tecnológicos próprios ou de terceiros para divulgação e/ou operacionalização do leilão. Somente serão considerados oficiais e autorizados os ambientes eletrônicos indicados ou acessíveis por meio dos Portais Oficiais do Leilão.

11.3. Recomenda-se aos interessados que não realizem cadastros, ofertem lances ou efetuem qualquer pagamento a partir de links recebidos por terceiros ou encontrados diretamente em mecanismos de busca, redes sociais ou páginas não previamente validadas nos Portais Oficiais do Leilão.

V. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO- O arrematante ou proponente de proposta direta ou adjudicante se for o caso, deverá pagar ao leiloeiro comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo juiz em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, proposta ou adjudicação. A comissão do leiloeiro é prevista em lei, e não está inclusa no valor do lance bem como não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser à vista, e efetuada em até 3 dias uteis contados da data do encerramento do leilão ou da decisão de homologação da proposta de compra direta.

O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do leiloeiro, ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@duarteleiloes.com.br ou para whatsapp: 47 99761-5077

VI. DA FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

12. Do Pagamento da Arrematação À VISTA: No caso de pagamento à Vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento do sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias uteis, a contar do encerramento do leilão, e o saldo em até 10 dias úteis do encerramento do leilão, por meio eletrônico em guia a ser repassada pela leiloeira, (artigo 892 do CPC), para o e-mail e/ou telefone por aplicativo de whatsapp, indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão;

12.1. Do Pagamento da Arrematação PARCELADO: Será admitido pagamento parcelado **apenas para arrematações acima de R\$ 500.000,00** (quinhentos mil reais), nas seguintes condições: O arrematante deverá efetuar o depósito do sinal, mínimo de **25%** (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias uteis, a contar do encerramento do leilão, sendo que o saldo remanescente (ou o que faltar para completar a integralidade) poderá ser pago em até **30 parcelas**, caso em que a primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a expedição da carta de arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

12.2. A guia de depósito judicial vinculada aos autos, para pagamento inicial do sinal será repassada pela leiloeira, (artigo 892 do CPC), para o e-mail e/ou telefone por aplicativo de whatsapp, indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão;

12.3. As demais guias das parcelas, com o cálculo de atualização, deve ser emitida pelo próprio arrematante no site do tribunal (www.tjsc.jus.br - depósitos judiciais – usuários externos e cidadãos – emissão de guia depósito judicial);

12.4 O valor da primeira parcela será o valor que indicar o auto de arrematação lavrado no dia do leilão.

12.5. As demais prestações serão reajustadas mensalmente da correção monetária oficial conforme os índices oficiais fixados pela e. Corregedoria-Geral da Justiça deste estado, ou seja (INPC), contadas a partir da data da emissão da carta de arrematação até o dia do efetivo pagamento de cada parcela. Na hipótese de extinção do índice escolhido, ou se pela superveniência de normas legais ou regulamentares ele não puder mais ser utilizado como índice de atualização monetária, será adotado o seu sucedâneo legal.

12.6. O inadimplemento de qualquer parcela acarretará a incidência de multa moratória de 10% sobre o valor da parcela em atraso, além de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo índice oficial adotado pelo Tribunal de Justiça do Estado.

Persistindo o atraso por mais de 30 (trinta) dias, considerar-se-á resolvida a arrematação, vencendo-se antecipadamente todas as parcelas vincendas, com aplicação de multa compensatória de 10% sobre o valor total da arrematação, sem prejuízo das demais sanções previstas no edital e da execução do saldo devedor.

13. Da Garantia do Parcelamento: A título de garantia em relação ao parcelamento do saldo devedor, o próprio bem imóvel adquirido no leilão, será gravado por hipoteca judicial, instituída às custas do arrematante. O arrematante terá o prazo de 60 dias corridos a contar da expedição da carta de arrematação, para comprovar nos autos a garantia respectiva, salvo se houver algum impedimento de cumprimento de prazo por parte do Cartório de Registro de Imóveis respectivo, devendo o arrematante informar o Juízo através de requerimento nos autos, o motivo.

VII. ADVERTÊNCIAS:

14. Os lances serão recebidos em igualdade de condições, independentemente da forma de pagamento escolhida, sendo considerado vencedor o maior lance ofertado.

15. O bem poderá ter a sua avaliação corrigida até a data do 1º Leilão, caso seja determinado pelo juízo.

16. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do bem e eventual estudo de viabilidade de construção segundo seu interesse.

16.1. Compete exclusivamente ao interessado a prévia análise das condições jurídicas e fáticas do bem, inclusive quanto à matrícula, ônus, gravames, eventuais restrições, ocupação, localização e regularidade documental, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

17. Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência;

18. Se o arrematante não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor da Massa Falida, a perda da caução, voltando o bem a novo leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (Art. 897 do Código de Processo Civil).

19. Ficam devidamente intimados pela publicação deste edital no sítio eletrônico www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br, afixação no local de costume se houver, eventuais devedores e respectivos cônjuges, no caso de serem casados, das datas dos leilões, das normas que regem o presente Edital de leilão e do valor da avaliação.

19.1. O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte no processo, o eventual coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o eventual titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos praças/leilões (art. 889, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do CPC);

20. **Quanto a manutenção dos contratos de locação e/ou arrendamento se houver:** Caberá exclusivamente ao arrematante negociar diretamente com o locatário, arrendatário ou ocupante do imóvel, de acordo com seus interesses e conveniências.

21. **Notificação a eventual locatário ou ocupante:** Fica desde já consignado que eventual locatário, arrendatário ou ocupante do imóvel deverá respeitar a alienação judicial, podendo o arrematante, a seu critério, manter a relação jurídica existente ou promover as medidas cabíveis para a retomada da posse, inclusive imissão, nos termos da legislação aplicável.

VIII. CONDIÇÕES GERAIS:

22. O não pagamento de quaisquer obrigações estabelecidas neste edital, nos prazos estipulados, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este impedido de participar de novos leilões judiciais, aplicando-se lhe multa na base de 10% (dez por cento) do valor do lance, o qual se reverterá em favor da Massa Falida, além de perder o sinal dado e responder pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro.

23. Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e **poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado,**

pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no Artigo 897 do Código de Processo Civil.

24. **ausência de pagamento da comissão**, seja por arrependimento ou desistência por razões não previstas em lei, fica autorizado o leiloeiro oficial a **cobrar o valor devido**, nos termos do artigo 39 do Decreto 21.981/32. Para tanto, o leiloeiro poderá emitir título de crédito e encaminhá-lo para protesto e execução, além de incluir o arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

25. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação prevista no §1º, ou ocorrendo a desistência pelo arrematante prevista §5º, ambos do artigo 903 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices adotados pelo Tribunal de Justiça.

26. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4o do artigo 903 do NCPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903, caput, do NCPC);

27. **Da natureza da aquisição:** A alienação será realizada em caráter originário, nos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/05, de modo que o arrematante receberá o bem livre de ônus reais anteriores, tais como hipotecas e penhoras, não havendo sucessão nas obrigações da massa falida, observadas as exceções expressamente previstas em lei. Permanecerão sob responsabilidade do arrematante os custos de transferência e registro da aquisição, bem como os tributos e encargos incidentes sobre o imóvel a partir da arrematação.

28. **Da Expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse do bem:** Será expedido após a compensação dos pagamentos da arrematação e comissão do leiloeiro, bem como homologação da arrematação nos casos de lances condicionados a apreciação judicial. É importante esclarecer que **não existe prazo** estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a imissão na posse ocorrerá apenas após esse ato.

29. Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitados os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido, nos termos do art. 143 § 1º, da Lei 14.112/2020.

30. Todas as regras, fotografias, e condições do Leilão, estarão publicadas e disponíveis no Portal do Leilão: www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br

31. A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

IX. DO BEM OBJETO DA VENDA:

32. Será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra;

33. Havendo por ventura divergências na descrição do imóvel no presente Edital, com a descrição constante na matrícula do imóvel, prevalece a descrição constante na matrícula do respectivo imóvel, observadas as ressalvas do respectivo laudo de avaliação.

34. Ônus e Gravames: Os ônus, gravames, restrições, ações e demais averbações incidentes sobre o imóvel encontram-se descritos na matrícula imobiliária atualizada, disponível para consulta no junto à página do leilão.

A participação no certame implica ciência inequívoca das condições constantes do presente edital de leilão, da matrícula do imóvel e suas observações constantes no laudo de avaliação homologado, competindo ao interessado sua prévia verificação.

BEM:

IMÓVEL – MATRÍCULA Nº 1.118 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARAMIRIM/SC:

Um terreno situado à Estrada Schroeder I, no Município de Schroeder/SC, localizado no lado ímpar da referida estrada e a 5 km da sede do Município de Schroeder, com as seguintes medidas e confrontações, conforme descrição constante da matrícula: 260,00 metros de frente e fundos; fundos em três linhas, de 212,00 metros, 110,00 metros e 68,00 metros, confrontando com terras de Valdemar Paulo Zoz e Otto Hackbarth; 369,00 metros do lado direito, confrontando com terras de João Lúcio da Costa; e 340,00 metros do lado esquerdo, confrontando com terras de Arcênio Slomp e Otto Hackbarth, contendo a área registral de 94.840,00 m² (noventa e quatro mil, oitocentos e quarenta metros quadrados).

Cadastro: INCRA nº 801.087.000.574; área total 9,4 ha; módulo 27,6; nº de módulos 0,34; fração mínima de parcelamento 9,4, conforme consta da matrícula.

Proprietária registral: CRISMAR INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA., conforme R-7/1.118.

Coproprietários: Não constam coproprietários na matrícula, sendo a CRISMAR INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA. titular da integralidade do imóvel.

BENFEITORIAS

Sobre o imóvel encontram-se edificadas galpões industriais, edificações administrativas, depósitos, refeitório, guarita, central de resíduos, garagem e demais anexos, construídos em diferentes períodos e

utilizados em atividade industrial, conforme características, áreas, estado de conservação e demais especificações constantes do Laudo de Avaliação juntado no evento 486.

ÔNUS, GRAVAMES E AVERBAÇÕES VIGENTES

Conforme matrícula imobiliária apresentada, constam os seguintes ônus, gravames e averbações sem registro de cancelamento:

R-8/1.118 – HIPOTECA: Hipoteca em primeiro e especial grau, sem concorrência de terceiros, constituída em favor do BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S.A. – BADESC, decorrente da Cédula de Crédito Industrial BNDES/POC-AUTOMÁTICO nº 900552-00-0, emitida em 25/09/1991.

R-9/1.118 – PENHORA: Penhora decorrente da Ação de Execução Fiscal nº II/93, requerida pelo Estado de Santa Catarina em face de Crismar Indústria do Vestuário Ltda., por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível e de Feitos da Fazenda da Comarca de Jaraguá do Sul/SC.

R-10/1.118 – PENHORA: Penhora decorrente da Ação de Execução Fiscal – Processo nº 128/93, em que figura como credora a Fazenda Nacional e como devedora Crismar Indústria do Vestuário Ltda., por determinação do Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC.

R-11/1.118 – PENHORA: Penhora decorrente dos Autos nº 036.96.000158-7, em que figura como exequente o Estado de Santa Catarina e como executada Crismar Indústria do Vestuário Ltda., por determinação do Juízo da 2ª Vara da Comarca de Jaraguá do Sul/SC.

AV-12/1.118 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Averbada em 25/09/2025, por ordem da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais de Jaraguá do Sul/SC, nos autos da Falência nº 0000270-54.1992.8.24.0036, determinando a indisponibilidade dos bens de CRISMAR INDÚSTRIA DO VESTUÁRIO LTDA.

DIVERGÊNCIA DE ÁREA

A matrícula imobiliária registra área de 94.840,00 m². Contudo, o levantamento planimétrico juntado no evento 434.2 apurou área de 90.725,10 m², correspondente a uma diferença a menor de 4.114,90 m² em relação à área registral.

Por decisão proferida no evento 438.1, o Juízo indeferiu, naquele momento, o procedimento de retificação da área e determinou expressamente que a divergência constatada no levantamento fosse informada no edital de alienação judicial.

O imóvel será alienado ad corpus, no estado físico, registral, de conservação e ocupação em que se encontra, ficando os interessados expressamente cientificados da divergência entre a área constante da

matrícula e aquela apurada no levantamento, competindo-lhes realizar previamente as verificações que entenderem necessárias.

AVALIAÇÃO: R\$ 7.400.000,00 (sete milhões e quatrocentos mil reais).

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado na forma da lei, e afixado no lugar de costume se houver, na sede deste juízo de Jaraguá do Sul, 14 de agosto de 2026. Eu, **Tatiane dos Santos Duarte**, Leiloeira Oficial, devidamente autorizada pelo **MM Juiz, UZIEL NUNES DE OLIVEIRA**, elaborei o presente edital e o conferi

Mais informações com a Leiloeira Oficial pelo contato/ WhatsApp (47) 99761-5077 e e-mail: contato@duarteleiloes.com.br – site: www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br

Jaraguá do Sul, (SC), 14 de Agosto de 2026.

UZIEL NUNES DE OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO