

**EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA/LEILÃO**  
**COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ - 3º VARA CÍVEL**  
**SIMULTÂNEO: PRESENCIAL E ONLINE (INTERNET)**  
**MELHOR LANCE, DESDE QUE NÃO A PREÇO VIL**

**1º Leilão/Praça: dia 16/02/2022, às 14:00 horas e;**

**2º Leilão/Praça: dia 16/02/2022, às 14:30 horas.**

Local: **Presencial:** Auditório do Leiloeiro, localizado a R. Nepal, 910, pavimento térreo - Nações, Balneário Camboriú - SC e **Leilão ONLINE (INTERNET)** através do site: [www.donizetteleiloes.com.br](http://www.donizetteleiloes.com.br)

**Ulisses Donizete Ramos**, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pela Exma. Sra. Dra. **DAYSE HERGET DE OLIVEIRA MARINHO**, Juíza de Direito do 3º Vara Cível da Comarca de BALNEÁRIO CAMBORIÚ / SC, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital virem ou deste tiverem conhecimento que submeterá à venda em arrematação pública nas modalidades: PRESENCIAL e ON LINE, na forma da Lei, em dia, hora, local e sob as condições neste estabelecidas, os bens penhorados no processo a seguir identificado:

**AUTOS Nº 5007246-40.2019.8.24.0005**

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

EXEQUENTE: ALCEU MARCOM.

EXECUTADO: EDUARDO JUNIOR TODESCATT.

**BEM 01:** Apartamento 301 do Edifício Residencial Gaboardi e o box de garagem nº 02, situados na Rua 2300 nº 76, no Centro desta cidade. Matrículas 72513 e 72514 do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. O apartamento possui área total de 114,8687m<sup>2</sup> e privativa de 104,78m<sup>2</sup>. **AVALIAÇÃO:** R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais). **PRIMEIRO LEILÃO LANCE INICIAL/AVALIAÇÃO:** R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais). **SEGUNDO LEILÃO LANCE INICIAL:** R\$ 474.300,00 (quatrocentos e setenta e quatro mil e trezentos reais). **DEPOSITÁRIO:** EDUARDO JUNIOR TODESCATT. **VISITAÇÃO PÚBLICA E VISTORIA:** Rua 2300, nº 76, Apartamento 301, Centro, Balneário Camboriú, CEP 88330-438. **ÔNUS:** AV.3-72513, Ação, 21 de Novembro de 2019.

I – Regramento das Hastas Públicas

- 1.1. A preferência dar-se-á pela arrematação global dos lotes ofertados cuja composição contenha vários bens de um único executado.
- 1.2. Não havendo licitantes para tal preferência de arrematação o leiloeiro apregoará, item a item, objetivando alcançar os maiores lances ofertado.

- 1.3. Iniciando-se em segunda praça por valor acima de 51% do valor de avaliação/correção dos bens.
- 1.4. Tratando-se de bem imóvel, o arrematante o recebe livre de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos à IPTU ou ITR (art. 130, § único, do CTN), cabendo-lhe, todavia, providenciar, às suas expensas, o processo administrativo junto aos respectivos órgãos para regularização das pendências existentes, inclusive eventuais averbações de edificações existentes ou demolidas e/ou retificações de áreas, bem como, no caso de penhoras oriundas de outros juízos, requerer seu levantamento mediante petição nos respectivos autos.
- 1.5. Fica o arrematante responsável pela verificação e quitação de eventuais débitos de condomínio (o débito condominial é de natureza propter rem).
- 1.6. Tratando-se de VEÍCULOS, o arrematante o recebe livre de débitos anteriores relativos ao IPVA, licenciamento e multas (art. 130, § único, do CTN), cabendo-lhe, todavia, providenciar, às suas expensas, o processo administrativo junto aos respectivos órgãos para regularização das pendências existentes.
  - 1.6.1. Se no segundo leilão realizado na execução fiscal não houver licitante e caso haja interesse, o bem poderá ser adjudicado por 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (Art. 149 da Lei nº 3.938/66).
  - 1.6.2. Veículos onerados com alienação fiduciária, o valor da arrematação não poderá ser inferior ao valor do crédito do agente fiduciário, além disso, o parcelamento judicial referido acima, somente será admitido para o valor que superar aquele crédito.
  - 1.6.3. Não informando, o agente fiduciário, o montante de seu crédito, fica vedada a arrematação por lance inferior ao valor da avaliação, bem como o seu parcelamento.
  - 1.6.4. Tratando-se de alienação de bens onerados por débitos trabalhistas, o valor do lance inicial não poderá ser inferior ao valor do débito trabalhista, sendo que este deverá ser depositado em parcela única, em conta judicial vinculada aos autos.

## II - DAS INTIMAÇÕES:

- 2.1. Fica(m) o(s) executado(s), bem como os demais interessados, cientificados e intimados através do sitio da [www.donizetteleiloes.com.br](http://www.donizetteleiloes.com.br) na forma deste Edital, através das publicações pagas via plataforma global da rede mundial de computadores, através das intimações forenses e, não obstante, da publicação via Diário Oficial, na forma da Lei, caso não possuam advogados constituídos nos Autos ou, não possam ser localizados, nos moldes do Artigo 889, I e § Único do CPC, bem como, de acordo com a Normativa do Conselho Nacional de Justiça, no Julgamento do Procedimento de Controle Administrativo (PCA 0003251-94.2016.2.00.000), decidiu-se por UNANIMIDADE que o aplicativo WHATSAPP pode ser utilizado como ferramenta válida para INTIMAÇÕES pelo PODER JUDICIÁRIO.
- 2.2. Ainda, conforme Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, Resolução CM nº 2, de 9 de Maio de 2016, expedida pelo Conselho de Magistratura do Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015, a realização do leilão judicial, por meio eletrônico, ocorrerá nos termos do

artigo 882, parágrafo primeiro, 886 inciso IV, artigo 887, parágrafos primeiro e segundo, do CPC, artigo 5º, da Resolução CM Nº 2 de 09 de maio de 2016, expedida pelo Conselho Magistratura de SC, artigos 11 e 20 da Resolução nº 236 de 13 de julho de 2016, expedida pelo Conselho Nacional de Justiça.

- 2.2. Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça ou por AR/MP.
- 2.4. Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários ou senhorio direto havendo, INTIMADOS pelo presente EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA / LEILÃO, para todos os atos aqui mencionados, acaso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, suprimindo, assim, a exigência contida no CPC.
- 2.5. A comissão do Leiloeiro é ônus sucumbencial, portanto, não haverá devolução da comissão em caso de desistência.
- 2.6. Ficam todos os interessados, através deste Edital que, em eventual direito de preferência de condôminos e ou coproprietários este deverá ser exercido no momento da realização da Hasta Pública pois, alguns imóveis poderão ser vendidos em sua INTEGRALIDADE.

### III - DO REGRAMENTO E REQUISITOS:

- 3.1. A consignação de lance mínimo pelos licitantes, deverá ser de no mínimo 51% (cinquenta por cento) da avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s), nos termos do artigo 891, parágrafo único do CPC, salvo determinação judicial em contrário.
- 3.2. Os interessados em participar do Leilão ON LINE, deverão fazer seu cadastro no site <https://www.donizetteleiloes.com.br> na opção "Para participar dos leilões ON LINE, clique no Cadastre-se" onde deverão preencher seus endereços e outros dados até 72 (setenta e duas) horas antes do início do Leilão e receberão uma Senha e Login de acordo com sua identificação em seu registro, que possibilitará que sejam dados Lances nos bens disponíveis no edital e na opção Leilão On Line.
- 3.3. A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou a Lei nº 8.666/93 e suas alterações. "Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece". (Decreto Lei 4.657/42, LICCB); bem como aceitar as condições do leilão e arrematar os bens no estado que se encontram.
- 3.4. Todos os interessados desde já, concordam que a alienação judicial será eletrônica e presencial, com o horário de fechamento do pregão, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar lances de forma digital.
- 3.5. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando o Poder Judiciário e/ou Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade.

- 3.6. Todos os lances efetuados são **IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS** e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública, nos termos da legislação.
- 3.7. A participação no presente leilão público implica no momento em que o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.
- 3.8. Nos moldes do art. 889 do Código de Processo Civil, serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência:
- a) O executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;
  - b) O co-proprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;
  - c) O titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;
  - d) O proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;
  - e) O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;
  - f) O promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;
  - g) O promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;
  - h) A União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.
- 3.9. A verificação do estado de conservação dos bens poderá ser realizada pelos interessados-arrematantes, se desejado, mediante disponibilidade e acompanhamento de Oficial de Justiça, devendo ser solicitado na vara (art. 154 inciso I do CPC).
- 3.10. O pagamento dos encargos relativos à propriedade (transferência patrimonial) e/ou obrigações referentes a desmembramentos, aberturas de matrículas, averbações, bem como quaisquer ônus referente à regularização de área e edificações, correrão por conta do arrematante.
- 3.11. O procedimento expropriatório restringe-se às áreas acima individualizadas. Excluem-se quaisquer outras benfeitorias e/ou áreas remanescentes não alcançadas pelo presente instrumento editalício;
- 3.12. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante poderá ser parcelado em até 30

(trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis

3.13. Em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor.

#### IV - FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

4.1. À VISTA: Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação deverá efetuar diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance.

4.2. PARCELADO: O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em parcelas deverá efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação e o restante em até 30 (trinta) parcelas (Art. 895, § 1º do CPC), vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

4.2.1. A arrematação do bem móvel mediante pagamento parcelado, o D. Juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas. 2.3. As parcelas serão corrigidas pelo INPC.

4.2.2. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) calculada sobre a soma da parcela inadimplida e das parcelas vincendas, conforme art. 895, § 4º do CPC.

4.3. A preferência será sempre outorgada ao arrematante cujo pagamento do lance arrematado proceder-se na forma à vista.

3.3.1. Não ocorrendo, partir-se-á para apresentação de lances parcelados, cumpridas as regras deste edital e das normas legais.

#### V - DÍVIDAS E ÔNUS

5.1. Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. Tratando-se de imóveis, os bens arrematados são recebidos livres de penhoras, hipotecas e débitos anteriores relativos ao IPTU (art. 130, § único, do CTN), exceto aos débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior a da arrematação, neste caso caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos.

5.2. Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como valores que nem mesmo seja objeto de cobrança judicial) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais e o valor da arrematação.

5.3. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá aos interessados verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis.

- 5.4. Tratando-se de veículos, os bens são recebidos livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas, arts. 130, § único, do CTN; cabendo aos arrematantes as despesas com transferência de propriedade de imóveis e veículos.
- 5.5. Caberá ao arrematante ou adjudicante, efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ou adjudicação bem como custas de REMOÇÃO E DEPÓSITO, quando houver.
- 5.6. Em casos de remição e/ou solução consensual entre devedor e credor, caberá ao executado o pagamento da remuneração do leiloeiro, conforme fixado em juízo e pagamento das custas relativas à REMOÇÃO E DEPÓSITO, quando houver, devendo estes ser comprovados nos autos.
- 5.7. Em caso de solução consensual entre devedor e credor após publicação das datas aprazadas, caberá ao executado o pagamento da remuneração do leiloeiro, conforme fixado pelo juízo, bem como as despesas de REMOÇÃO E DEPÓSITO dos bens que estejam em seu poder.
- 5.8. A retirada de tais bens armazenados sob a responsabilidade do leiloeiro, em se tratando de solução consensual, somente será autorizada mediante apresentação de pagamento das custas do leiloeiro nos Autos.
- 5.9. Em caso de arrematações de Imóveis, caberá ao arrematante recolher o Imposto sobre Transmissão de bens Imóveis – ITBI, bem como emolumentos do Ofício de Registros de Imóveis advindos deste ato.
- 5.10. As despesas efetuadas pelos Leiloeiros Judiciais à ordem do Juízo tais como remoção, armazenamento e estadia dos bens móveis ou ainda, eventuais despesas realizadas com reavaliações, vistorias, constatações relativas aos bens imóveis, são considerados ônus dos respectivos bens levados à hasta pública e, em caso de ACORDO, ARREMATAÇÃO, REMIÇÃO OU ADJUDICAÇÃO, caberá ao arrematante, remetente ou adjudicante o pagamento destes, sem prejuízo do recebimento, pelo Leiloeiro da comissão fixada pelo Juízo ou no presente Edital.
- 5.10.1. Os valores correspondentes a tais despesas constarão em Edital, sendo também informadas durante a realização das hastas públicas.
- 5.11. A fim de não restar dúvida às partes e eventual arrematante, frise-se que a sub-rogação pelo credor ou alienação judicial reserva ao exequente/arrematante, eventuais direitos que tem o executado no contrato de alienação fiduciária, seja em relação ao veículo, futuramente com a alienação a terceiros (quitadas às prestações faltantes), seja em relação aos valores já quitados, que obterá consistência econômica em eventual rescisão do contrato por inadimplência, de modo que, veículos onerados com alienação fiduciária, o valor da arrematação não poderá ser inferior ao valor do crédito do agente fiduciário. Além disso, o parcelamento judicial, somente será admitido para o valor que superar aquele crédito. Não informando, o agente fiduciário, o montante de seu crédito, fica vedada a arrematação por lance inferior ao valor da avaliação, bem como o seu parcelamento.
- 5.12. Nos casos em que a Exequente for a UNIAO – FAZENDA NACIONAL, o parcelamento deve obedecer aos parâmetros e condições fixados na Portaria da PGFN 79/2014, tais como: a) Saldo devedor da dívida executada como valor máximo do parcelamento da arrematação;

b) Limite máximo de 60 (sessenta) parcelas mensais, sendo o limite mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) em cada parcela; c) O arrematante passa a ser devedor da União pelo valor parcelado e, não sendo quitadas quaisquer das prestações mensais no seu vencimento, o parcelamento será rescindido, ocorrendo o vencimento antecipado do saldo devedor, que será acrescido do valor de 50% a título de multa de mora, sendo o saldo devedor inscrito na dívida ativa da União, viabilizando a propositura da execução fiscal da dívida; d) e demais condições e formas estabelecidas na citada portaria.

## VI - CONDIÇÕES GERAIS:

- 6.1. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo “*ad corpus*”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão.
- 6.2. A comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) com pagamento à vista pelo arrematante, remitente ou adjudicante em caso de arrematação, acordo/remição ou adjudicação, respectivamente, conforme Portaria expedida por esta Comarca.
  - 6.2.1. Em caso de ACORDO, ADJUDICAÇÃO, SUSPENSÃO, REMIÇÃO, EMBARGOS DE TERCEIROS OU EXTINÇÃO DO FEITO será devido, a quem der causa, os honorários do Leiloeiro a título de remuneração pelos serviços prestados e ressarcimento dos gastos.
  - 6.2.2. O percentual será estabelecido pelo(a) Magistrado(a) que nomeou o Leiloeiro e, na falta desta, aplicar-se-á o percentual de 2,5% sobre o valor total dos bens avaliados, cujo valor deverá ser depositado em conta corrente de titularidade do Leiloeiro mediante Despacho Judicial.
  - 6.2.3. Ocorrendo PETICIONAMENTO DE PROPOSTAS NOS AUTOS EM VENDA DIRETA SEM CONHECIMENTO DO LEILOEIRO NOMEADO, após findo e frustrado o leilão e, restando às praças negativas, enquanto o Leiloeiro estiver nomeado nos autos far-se-á justo e irrevogável o pagamento da comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) devido PELO PROPONENTE PETICIONANTE NOS AUTOS CONQUANTO DEFERIDA A PROPOSTA PELO(A) MAGISTRADO(O).
- 6.3. Eventuais ônus existentes sobre os bens levados a leilão deverão ser verificados com atenção e antecedência pelos interessados junto aos órgãos competentes, inclusive junto aos cartórios pertinentes, entre eles os de Registro de Imóveis, quando for o caso.
- 6.4. Não nos responsabilizamos por eventuais erros de digitação, ou por erros de informações de qualquer espécie, cancelamentos ou adiamentos.
- 6.5. Ficam intimadas as partes através deste Edital, caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça ou por AR/MP.
- 6.6. Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários ou senhorio direto havendo, INTIMADOS pelo presente EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA / LEILÃO, para todos os atos aqui mencionados, acaso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, suprindo, assim, a exigência

- contida no CPC. A comissão do Leiloeiro é ônus sucumbencial, portanto, não devolvemos a comissão em caso de desistência.
- 6.7. Sobre os bens removidos ao depósito do Leiloeiro incidirão as taxas de remoção e armazenagem as quais serão comunicadas em tempo oportuno mediante a efetivação das remoções e, serão suportadas exclusivamente pelo arrematante, conjuntamente com a comissão do Leiloeiro no caso de alienação em Hasta Pública ou pelo executado no caso de remissão ou acordo;
  - 6.8. Realizada a arrematação, se antes de ser assinado o respectivo termo, houver remição da dívida, quer pelo executado, quer por terceiro, incumbe ao requerente, junto aos demais ônus, depositar em nome do leiloeiro a comissão a que se refere o item "III", mas em conta vinculada a este Juízo;
  - 6.9. Quando, antes de realizado o leilão pelo leiloeiro, for requerida a remição da execução seja pelo executado, seja por terceiro, mediante o pagamento do débito, incumbe à parte que o requerer, o pagamento das despesas, inclusive as realizadas pelo leiloeiro e Taxa de Comissão do Leiloeiro de 2,5% (dois vírgula cinco por cento);
  - 6.10. Ocorrendo desistência da execução ou da penhora, ou ainda pedido de suspensão do leilão, pelo exequente, após publicado o edital de leilão, ou praticado qualquer ato do leiloeiro, incumbe ao exequente, juntamente com os demais ônus, pagar as despesas, inclusive as realizadas pelo leiloeiro e Taxa de Comissão do Leiloeiro de 2,5% (dois vírgula cinco por cento);
  - 6.11. Anulada a arrematação, não será devida a comissão do leiloeiro, correndo por conta daquele que houver dado causa à repetição do ato de arrematação, correndo as custas e despesas processuais, nos moldes do art. 93 do CPC.

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, na sede deste juízo.

Informações com o Leiloeiro Público Oficial pelos telefones: (47) 3063 0319 e (47) 99911-1606 ou pelo endereço eletrônico: [leiloeiro@donizettelileiloes.com.br](mailto:leiloeiro@donizettelileiloes.com.br). Sítio: [www.donizetteleiloes.com.br](http://www.donizetteleiloes.com.br).

Balneário Camboriú, 14 de dezembro de 2021

Eu, \_\_\_\_\_, Chefe de Cartório, o conferi.

**DAYSE HERGET DE OLIVEIRA MARINHO**

Juíza de Direito

COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ - 3º VARA CÍVEL