

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças do bem imóvel e para intimação da executada **ELIZANDRA BARRETO** (CPF: 086.541.059-33), seu cônjuge, se casada for, do credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** (CNPJ: 03.190.167/0001-50), representado pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), bem como da credora **PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIAL** (CNPJ: 83.102.798/0001-00), e demais interessados, expedido na Ação de Execução (Cobrança de Condomínio), **Processo nº 5001093-05.2022.8.24.0031**, em trâmite na **2ª Vara Cível da Comarca de Indaial/SC**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL IPÊ** (CNPJ: 27.758.108/0001-02).

A Dra. Caroline Antunes de Oliveira, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESC sob nº 567 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Apartamento nº 306, Bloco B, localizado no 3º pavimento do Residencial Ipê, o qual contém área privativa de 44,4622 m², área de uso comum de 7,2069 m², área total construída de 51,6691 m², correspondendo a fração ideal do terreno de 61,83413 m², ou seja, 1,53834% do terreno onde está construído referido edifício, situado na cidade de Indaial/SC, no Bairro Warnow, no lado par da Rua Pedro Ebert, nº 500, contendo a área total de 4.019,55 m², com as características e confrontações constantes da matrícula nº 25190.

Matrícula nº 35.711 do CRI de Indaial/SC

Contribuinte nº 01.08.008.2720.054 (Conforme Av. 03).

ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 35711, conforme **R. 05 (27/07/2017)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. **Av. 06 (26/03/2025)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS: CONSTA NA (AV. 05 DA MATRÍCULA) A INFORMAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, CUJA REGULARIZAÇÃO NA MATRÍCULA É DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE. Conforme evento 97 autos, o contrato com a caixa econômica federal encontra-se liquidado, estando pendente sua baixa na matrícula do imóvel.

OBS: Conforme pesquisa realizada no site da Prefeitura do Município de Indaial/SC, em 24/10/2025, sobre o referido imóvel constam Débitos de IPTU (Exercício 2025), no valor de **R\$ 378,00 (até 24/10/2025)**.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - **R\$ 150.000,00** (abril/2024 - Conforme id. Evento 33, AUTO3, Página 1), que será atualizada a época da alienação.

ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: **R\$ 162.197,70** (fevereiro 2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSC).

3 - DÉBITO EXEQUENDO - **R\$ 1.906,86** (agosto/2025 – Conforme id. Evento 49, PLANILHA DE CÁLCULO2, Página 1).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - **1ª Praça** começa em **10/07/2026 às 15h00min**, e termina em **13/07/2026 às 15h00min**; **2ª Praça** começa em **13/07/2026 às 15h01min**, e termina em **03/08/2026 às 15h00min**.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), desde que observado o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado

em, no máximo, 30 meses, com as parcelas corrigidas pelo INPC. Em caso de atraso de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre o valor da parcela inadimplida mais as vincendas (CPC, art.895, §4º). É condição do parcelamento a hipoteca do próprio imóvel (CPC, art. 895, §1º).

7 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

8 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

10 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

11 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O bem será alienado em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso

de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

12 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.*

13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

15 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica a executada ELIZANDRA BARRETO, seu cônjuge, se casada for, o credor fiduciário FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, representado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, bem como a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIAL e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 01/03/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Indaial, 13 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

CAROLINE ANTUNES DE OLIVEIRA
JUIZA DE DIREITO