



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
12ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPEL01)

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5013682-91.2015.4.04.7200/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

ADVOGADO(A): CARLOS ALBERTO DE ARAÚJO GOMES (OAB SC013565)

ADVOGADO(A): ANDRÉ WAGNER (OAB SC010007)

UNIDADE EXTERNA: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ

UNIDADE EXTERNA: 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS FLORIANÓPOLIS

UNIDADE EXTERNA: 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS/SC

PERITO: RUY WALTER BALDISSERA

EDITAL Nº 720014355730

EDITAL DE INTIMAÇÃO E REALIZAÇÃO DE LEILÃO

O(A) EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) ALINE CRISTIA ZIMMER, Juíza Federal Substituta DA 1ª VARA FEDERAL DE PELOTAS, Seção Judiciária do Rio Grande do Sul,

FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que serão levados a leilão, nas datas, horas e locais abaixo indicados o(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da **Execução Fiscal nº 50136829120154047200** que o(a) **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** move contra **CASTOR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, perante este Juízo.

Saliento que será levada a leilão a totalidade do **imóvel matrícula n.º 105.413 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC**, sendo que será reservado, em caso de arrematação, o valor correspondente à quota-parte da coproprietária, **ALMEIDA MARCON ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA (80.954.829/0001-62)**, correspondente a 50% do valor da avaliação, em observância ao artigo 843 do CPC.

Datas do leilão:

1º leilão - 03 de SETEMBRO de 2026, às 14 horas, com horário para encerramento às **14:00 horas**;

2º leilão - 23 de SETEMBRO de 2026, às 14 horas, com horário para encerramento às **14:00 horas**.

Nos dois leilões, para cada lance recebido a partir das 13:57 horas, serão acrescidos 03 minutos para o término (Art. 21 da Resolução 236 de 13/07/2016 CNJ).

Art. 21. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
12ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPEL01)

Parágrafo único. No caso de alienação presencial ou simultânea (presencial e eletrônica), o tempo previsto no caput deste artigo será de 15 (quinze) segundos.

Leiloeiro: RUY WALTER BALDISSERA.

Local do Leilão: os leilões serão efetivados, **exclusivamente pelo meio eletrônico**, através da internet, no site **www.baldisseraleiloeiros.com.br**.

Da realização do leilão:

O Leilão será realizado **pelo meio eletrônico**, conforme art. 879 e 882 do CPC. Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site **www.baldisseraleiloeiros.com.br**. Assim, ele estará apto para ofertar lances no referido site. As informações necessárias para a participação dos licitantes na hasta pública, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do(s) telefone(s): (49) 3323-4245, no site **www.baldisseraleiloeiros.com.br**, e pelo e-mail: **baldissera@baldisseraleiloeiros.com.br**, ou, ainda, no endereço: Rua Rio de Janeiro, 115D, Centro, Chapecó/SC, CEP 89801-210.

Descrição do(s) bem(ns):

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS	
RENAN DANTAS FERNANDES Oficial Registrador Interino	MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES Substituto Legal
CNM: 104422.2.0105413-83	
MATRÍCULA - 105.413 -	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
FOLHA - 01 -	Florianópolis, <u>14</u> de <u>julho</u> de 20 <u>10</u>
IMÓVEL: Apartamento nº 05/C1, do Bloco C/1, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARMASOL, aprovado pelo projeto nº 35.109, situado na Rua Hermes Guedes da Fonseca, na Estrada de Acesso à Praia da Armação, nº 271, Armação do Pântano do Sul, distrito de Ribeirão da Ilha, com as seguintes características: área real privativa de 72,536m², área real de uso comum de 4,292m², área real total de 76,828m², fração ideal do terreno de 2,083150%. O referido condomínio acha-se construído sobre um terreno com a área de 6.535,83m², com as demais características constantes na matrícula nº 35.293. PROPRIETÁRIOS: CONSTRUTORA ESPAÇO ABERTO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.601.343/0001-73, com sede na Avenida Trompowsky, nº 165, Centro, Florianópolis-SC; ALMEIDA MARCON ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 80.954.829/0001-62, com sede à Avenida Trompowsky, 165, Térreo, Centro, na cidade de Florianópolis/SC. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 35.293 em 04/05/1992, neste Ofício Imobiliário A Oficial Gleci Palma Ribeiro Melo	



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
12ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPEL01)

Avaliação:

O apartamento 05 do Bloco C1 do Condomínio Residencial Armasol medindo 72,536m² de área real privativa, com as demais medidas e confrontações constantes da matrícula nº 105.413 do 2º Ofício de Registros de Imóveis de Florianópolis/SC.

Que avalio conforme os preços praticados pelo mercado de imóveis da região em R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais).

Perfazendo esta penhora de 50% do imóvel o valor de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

Localização do(s) bem(ns): Rua Hermes Guedes da Fonseca, 271, apartamento 05/C1, bloco C1, Armação do Pântano do Sul - Florianópolis/SC

Nome do depositário: Sr. Alecir Pedro da Cunha

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): diversas penhoras.

Valor da dívida: R\$ 132.542,80 (cento e trinta e dois mil quinhentos e quarenta e dois reais e oitenta centavos), até 06/03/26.

Ônus do arrematante:

a) O arrematante deverá pagar ao leiloeiro a comissão no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, bem como custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado - as despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante;

b) No caso de bens imóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem, inclusive taxas e outras custas necessárias **à averbação de eventuais benfeitorias não averbadas no registro próprio;**

c) No caso de automóveis, os arrematantes recebem tais bens livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas, (arts. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem;

d) Aguardar o decurso do prazo de 10 (dez) dias estipulado no inciso I, do § 5º do art. 903 do CPC, contado da assinatura do Auto de Arrematação, e, em se tratando de Execução Fiscal, também o prazo de 30 (trinta) dias para a Adjudicação, contado da ocorrência do leilão em que houve licitante (art. 24, II, da Lei nº 6.830/80);



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
12ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPEL01)

e) No caso de invalidação do leilão, por qualquer motivo, o valor da comissão, pago pelo arrematante, será restituído pelo leiloeiro, em até 15 dias a partir de sua intimação para tanto;

f) Os bens encontram-se nos locais indicados no edital legal e ou, no auto de penhora;

g) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como de eventuais restrições para construção averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras, quando se tratar de bens imóveis;

h) Os bens podem ser arrematados separadamente (desde que isso não implique, por ventura, a violação de embalagens dos produtos); dar-se-á preferência, entretanto, ao lance que englobar todo o lote;

i) No caso do(s) bens(s) se encontrar(em) alienado(s) fiduciariamente(s), o eventual arrematante desses bens deverá depositar no ato arrematação, o valor do saldo devedor do contrato de alienação fiduciária, ou, no mesmo prazo, comprovar que assumiu o encargo de quitar o saldo devedor junto ao agente financeiro, sendo esta uma condição inarredável para a liberação da restrição de transferência da propriedade do(s) veículo(s).

Advertências Especiais:

Fica(m) intimado(s) pelo presente Edital o(s) Executado(s), cônjuge do(a) executado(a), senhorio direto, condômino, usufrutuário, coproprietário, credor hipotecário/fiduciário/pignoratício, demais credores com garantia real e outros interessados, que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca do leilão designado, bem como das datas, horários e local acima mencionados (artigo 886 e artigo 889, ambos do Código de Processo Civil).

Autorização:

Fica autorizado ao leiloeiro a diligenciar, caso necessário, nos Cartórios de Registro de Imóveis/DETRAN/Administradora de Condomínio/Prefeitura, a fim de trazer a matrícula atualizada, **certidão** de ônus/situação atualizada do bem, **independentemente de recolhimento de custas ou emolumentos** (art. 39 da LEF).

CASO NÃO HAJA no primeiro leilão, licitante(s) que ofereça(m) preço igual ou superior ao da avaliação, o(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) a quem maior lance oferecer no **segundo leilão**, desde que não caracterize preço vil (CPC, art. 903, § 1º, I), por valor não inferior a 80% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, cabendo ao(s) arrematante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro (CPC, art. 884, § único), no valor de 6% (seis por cento) se o bem arrematado for imóvel, e de 10% (dez por cento) para os bens móveis, e das custas da arrematação (Lei 9.289/96, art. 1º, tabela III), no valor de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado, que deverão ser recolhidas antes da expedição da respectiva carta. As despesas de remoção, transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) serão de responsabilidade do arrematante.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
12ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPEL01)

Ficam as partes desde já cientificadas que, realizados os leilões e não havendo licitantes, **autorizo**, com base no art. 371 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, Provimento nº 62, de 13/06/2017, e art. 880 do Código de Processo Civil, a fim de se evitar a procrastinação dos atos executórios, a **venda particular** dos bens penhorados neste feito por valor não inferior a 80% (cinquenta por cento) do valor de avaliação (art. 881, parágrafo único, do CPC), a ser realizada pelo leiloeiro que procedeu ao leilão. Assim, após o leilão negativo, **fica deferido ao referido leiloeiro o prazo de 90 (noventa) dias** para que apresente proposta(s) de interessado(s) na venda particular do(s) bem(ns) penhorado(s) neste feito e constante(s) do presente edital de leilão, por escrito, na qual estejam devidamente qualificados o proponente e as condições da compra. Cientifique-se o(a) Executado(a) de que, em caso de pagamento direto ao Exequente, ou qualquer transação que implique suspensão ou cancelamento do leilão, deverá efetuar, se já houver sido publicado o edital de leilão, o pagamento de eventual despesa comprovada pelo leiloeiro. Frustrada a intimação pessoal, o executado restará intimado pela publicação do edital de leilão.

POR FIM, CASO NÃO SEJA O DEVEDOR ENCONTRADO, FICA DESDE JÁ INTIMADO DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES SUPRA MENCIONADOS.

Fica o(a) executado(a) ciente de que este Juízo funciona na Rua XV de Novembro, 653, 7º andar - CEP 96015000 - Pelotas/RS, com expediente externo no horário das 13 horas às 18 horas.

E, para que no futuro não se alegue ignorância, passa-se o presente Edital que será afixado no local de costume e publicado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade de Pelotas, o presente edital foi conferido pelo Diretor de Secretaria desta Vara Federal.

Documento eletrônico assinado por **CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **720014355730v2** e do código CRC **1ef957a4**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO
Data e Hora: 20/03/2026, às 14:34:54

5013682-91.2015.4.04.7200

720014355730 .V2