

ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO DO SUL

Rua XV de Novembro, 1255, Bairro Laranjeiras, CEP 89.167-328, Rio do Sul-SC. Tel. (47) 3526-4709.

EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO

O(A) EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO DO SUL/SC, na forma da Lei, faz saber a todos quanto o presente Edital virem ou deste tiverem conhecimento ou a quem interessar possa, que com fulcro nos termos do art. 881 e s.s. do CPC, **AUTORIZA A LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL NELCIR APARECIDA CATAFESTA** a submeter à venda em arrematação pública, na modalidade eletrônica e presencial, os bens penhorados nos autos a seguir mencionados, na data, local e sob as condições descritas, ocasião em que poderão ser judicialmente expropriados (art. 875/CPC).

1º LEILÃO/PRAÇA: 14 de JULHO de 2026, no horário de 12:00h às 13:00h, por lance igual ou superior ao valor da avaliação.

2º LEILÃO/PRAÇA: 14 de JULHO de 2026, no horário de 13:05h às 14:00h, a quem mais ofertar, iniciando-se por 51% do valor de avaliação, nas condições deste edital.

LOCAL: eletronicamente ao sitio Oficial da Leiloeira, já aberto para cadastros e lances online (forma presencial ao escritório da leiloeira, sob agendamento).

LEILOEIRA: Nelcir Aparecida Catafesta, matricula nº AARC 303/2012, Rio do Oeste, SC, Telefones (47) 3543 0096 e (47) 9 9609 7848, E-mail: leiloeira@nalcileiloes.com.br. Sítio: www.nalcileiloes.com.br.

Fica (m) o (s) executado (s), bem como os demais interessados, cientificados que, 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 em todo o Poder Judiciário.

I – DESCRITIVO DOS BENS (OBJETO DA PENHORA):

LOTE 01:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5004465-19.2024.8.24.0054/SC

EXEQUENTE: HERNANI JOSÉ SANSÃO

EXECUTADO: IVO CARLOS SANSÃO (ESPÓLIO)

VALOR DA DÍVIDA: a ser devidamente atualizada nos autos.

BEM: TERRENO COM ÁREA TOTAL DE 12.000,00 M², ÁREA CONSTRUÍDA DE 2.177,61 M², USO COMERCIAL (MOTEL), situado na Rodovia BR 470, 2595, Bairro Navegantes, CEP 89.162 528, RIO DO SUL/SC.

Matricula: nº 29.851 do Ofício de Registro de Imóveis de Rio do Sul – SC.

Descrição da Matricula: Terreno situado no perímetro urbano de Rio do Sul/SC, Bairro Navegantes, no lado ímpar da Rodovia BR-470, com área total de **12.000,00 m²**, matriculado sob o nº 29.851 no Ofício de Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC.

Medidas e confrontações: Frente: em 6,00 metros com a Rodovia BR-470; Fundos: em 109,21 metros com terras de Erico Braz Sansão e sua mulher; Lado Direito: extremado em três linhas retas quebradas, sendo a primeira com 237,82 metros, a segunda com 103,50 metros, ambas com terras da Exportadora de Tabacos do Brasil Ltda., e a terceira linha com 31,50 metros com terras de Erico Braz Sansão e sua mulher; Lado Esquerdo: extremado em duas linhas retas quebradas, sendo a primeira com 314,35 metros com terras de Aluisio Sansão e a segunda com 54,00 metros com a Estrada Geral Navegantes.

⚠ Benfeitorias: Sobre o referido imóvel encontra-se edificada uma estrutura comercial destinada à atividade de motéis (**MOTEL BLACK WHITE**), com área total construída de aproximadamente **2.177,61 m²** (conforme Cadastro Imobiliário nº 34710). O imóvel possui localização estratégica com testada para a Rodovia Federal e acesso secundário pela Estrada Geral Navegantes (*Matricula e Edital encontram-se disponibilizados para download ao sitio da leiloeira*).

⚠ GRAVAMES, ÔNUS E RESTRIÇÕES JUDICIAIS ATIVAS:

1. Alienação Fiduciária em Garantia (ÔNUS REAL): Ato: R-4 (30/01/2014) (p. 2). Credora Fiduciária: Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios (CNPJ 05.349.595/0001-09) (pp. 2-3). **Devedor Fiduciante:** Ivo Carlos Sansão (p. 2). **Dívida Inicial:** R\$ 765.370,63 (p. 3). **Situação Atual:** A propriedade resolúvel permanece com a credora fiduciária. O devedor detém apenas a posse direta (p. 3).

2. Ordem Judicial de Abstenção de Consolidação de Propriedade: Ato: AV-5 (15/08/2014) (p. 4). Juízo: 2ª Vara Cível da Comarca de Rio do Sul - SC (p. 4). **Processo:** Ação de Procedimento Ordinário/Interpretação/Revisão de Contrato nº **0004799-90.2014.8.24.0054** (p. 4). **Teor:** Determinação judicial para que a ré Caixa Consórcios S.A. **se abstenha de consolidar a propriedade** do imóvel até o julgamento definitivo daquela ação (p. 4).

3. Penhora Judicial 1 (Execução Fiscal Municipal): Ato: AV-6 (23/04/2024) (p. 4). Juízo: Vara da Fazenda Pública, Acidentes do Trabalho e Registros Públicos de Rio do Sul - SC (p. 4). **Processo:** Execução Fiscal nº **5014169-27.2022.8.24.0054/SC** (p. 4). **Exequente:** Município de Rio do Sul (CNPJ 83.102.574/0001-06) (p. 4). **Executado:** Ivo Carlos Sansão (Espólio) e Sueli de Souza (p. 4). **Valor do Débito:** R\$ 36.792,63 (cálculo de 16/02/2024) (p. 4).

4. Penhora Judicial 2 (Execução de Título Extrajudicial): Ato: AV-8 (23/07/2025) (p. 5). Juízo: 1ª Vara Cível da Comarca de Rio do Sul - SC (p. 5). **Processo:** Ação de Execução de Título Extrajudicial nº **5004465-19.2024.8.24.0054** (p. 5). **Exequente:** Hernani José Sansão (CPF 400.294.929-04) (p. 5). **Executado:** Ivo Carlos Sansão (Espólio) (p. 5). **Valor do Débito:** R\$ 56.581,23 (p. 5).

5. Penhora Judicial 3 (Execução Fiscal Municipal): Ato: AV-9 (23/07/2025) (p. 5). Juízo: Vara da Fazenda Pública, Acidentes do Trabalho e Registros Públicos de Rio do Sul - SC (p. 5). **Processo:** Execução Fiscal nº **5016600-63.2024.8.24.0054/SC** (p. 5). **Exequente:** Município de Rio do Sul (p. 5). **Executado:** Ivo Carlos Sansão (Espólio) (p. 5). **Valor do Débito:** R\$ 22.452,56 (p. 5).

📌 Outras Averbações (Anotações Gerais)

- **AV-2 (15/06/2010):** O imóvel possui em seu favor uma **Servidão de Passagem** que parte da Estrada Navegantes, instituída sobre o imóvel vizinho matriculado sob o nº 42.453 (p. 1).

⚠ DA INTIMAÇÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA: Fica formalmente cientificada a credora fiduciária **Caixa Consórcios S.A. Administradora de Consórcios** (CNPJ/MF nº 05.349.595/0001-09) (p. 3), detentora da garantia registrada no **R.-4 da Matrícula nº 29.851** do Registro de Imóveis de Rio do Sul/SC (pp. 1-2), para que tome ciência da realização do presente leilão judicial e, no prazo legal de até 15 (quinze) dias, apresente nos autos o demonstrativo atualizado e discriminado do saldo devedor remanescente da cota de consórcio (Grupo 1001, Cota 0498) (p. 3), para fins de resguardo de seus direitos de preferência sobre o produto da arrematação.

Depositário: Os executados. Na ausência de fiel depositário poderá a leiloeira, somente sob Determinação do Magistrado, ser nomeada fiel depositária a termo nos autos.

Endereço para visitação: Rodovia BR 470, 2595, Bairro Navegantes, CEP 89.162 528, RIO DO SUL/SC (localização Motel Black White).

***AVALIAÇÃO: R\$ 7.354.000,00** (*sete milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil reais*).

***LANÇO MÍNIMO INICIAL: R\$ 4.045.000,00** (*quatro milhões e quarenta e cinco mil reais*).

* Este bem poderá ser arrematado de forma à vista ou parcelado (Art. 895 CPC), com sinal de 25% e saldo em até 30 meses garantido por hipoteca. Leia atentamente o Edital.

LOTE 02:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000741-56.2019.8.24.0256/SC

EXEQUENTE: COLÉGIO DOM BOSCO

EXECUTADO: FABRICIO KOERICH RAMOS

VALOR DA DÍVIDA: a ser devidamente atualizada no processo.

BEM: HYUNDAI/CRETA 16A, Ano 2020/2021, PLACA RAI2C53, RENAVAL 1228549416, combustível álcool/gasolina, cor branca. **Estado:** em bom estado de conservação e funcionamento.

Débitos DETRAN, gravames judiciais, ônus: 1) RENAJUD (PENHORA, TRANSFERENCIA DE PROPRIEDADE, COMUNICAÇÃO DE VENDA; RESTRIÇÃO DE EXECUÇÃO POR CERTIDÃO, RESTRIÇÃO DE CIRCULAÇÃO): serão baixadas pelo Fórum originário após arrematação efetiva e homologada.

2) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: caso haja gravame de alienação fiduciária a mesma será baixada pelo Fórum originário após arrematação efetiva e homologada. **3) DÉBITOS DETRAN:** incidem débitos Detran até a data de 13/11/2024. **4) ART. 130, § ÚNICO, DO CTN:** o bem será vendido livre de Gravames Judiciais e de débitos DETRAN anteriores à arrematação relativos ao IPVA, licenciamento, taxas e multas.

Depositário: Fabricio Koerich Ramos e Rubiana Catafesta Ramos. **Endereço/visitação:** Rua Brasil, 41, Bairro Sumaré, Cep 89.165 613, Rio do Sul/SC.

Coproprietário(s)/cônjuge/alheios à execução: Intimar-se-á, além dos coproprietários, cônjuges e alheios à execução, os eventuais moradores/locatários/ demais correlatos, caso residam ou ocupem o imóvel em expropriação. ***Intimar-se-á coproprietária cônjuge do executado, Rubiana Catafesta Ramos.***

***AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00** (*noventa mil reais*).

***LANÇO MÍNIMO INICIAL: R\$ 45.000,00** (*quarenta e cinco mil reais*).

 ADVERTÊNCIAS:

***DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Eventuais débitos de IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel ficam sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN).

***COPROPRIETÁRIO(S)/CÔNJUGE/ALHEIOS À EXECUÇÃO:** Intimar-se-á, além dos coproprietários, cônjuges e alheios à execução, os eventuais moradores/locatários/arrendatários e demais correlatos, caso residam ou ocupem, independente da forma, o imóvel em expropriação.

***REGRA DE PAGAMENTO:** Eventuais débitos fiscais municipais anteriores à arrematação sub-rogar-se-ão no preço (Art. 130, parágrafo único, do CTN), observando-se a ordem de preferência legal. Caso o produto da alienação seja insuficiente para a quitação total, o saldo remanescente será objeto de reserva de valores ou informada a responsabilidade do arrematante, conforme a liquidez dos autos."

***ÔNUS E TRIBUTOS:** Cientificam-se os interessados que os débitos tributários municipais (IPTU e Taxas de Coleta de Lixo) incidentes sobre o imóvel poderão ser verificados/apurados pelo próprio arrematante até a data da arrematação, desde que o mesmo apresente o Edital de Leilão junto ao órgão municipal.

***Art. 892.** Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

***COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% sobre o valor da arrematação, a ser depositada pelo arrematante diretamente em conta corrente da Leiloeira, imediatamente após o leilão.

***PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** Preferencialmente à vista.

***ADVERTÊNCIA (Art. 843, CPC):** Tratando-se de bem imóvel indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo-lhe assegurada a preferência na arrematação em igualdade de condições."

***COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante diretamente à Leiloeira. ***PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** Preferencialmente à vista.

***Veículos removidos pela Leiloeira:** tratando-se de bem removido ao depósito da Leiloeira Oficial arcará o arrematante, além da comissão de 5%, com as despesas de remoção/guarda/estadia/conservação e armazenagem estipuladas em Edital.

***Bens imóveis:** serão vendidos no estado de conservação e ocupação em que se encontram, sendo de responsabilidade do arrematante a verificação de eventuais débitos incidentes sobre estes, bem como providências quanto à imissão na posse, se necessária, observando-se o disposto no art. 908 do CPC.

***Bens móveis:** serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sendo de responsabilidade do arrematante a verificação de eventuais débitos incidentes sobre estes, bem como, as providências necessárias relativas à transferência e demais ações correlatas, de acordo com as informações contidas ao longo deste edital. Tratando-se de bem removido ao depósito da Leiloeira Oficial arcará o arrematante, além da comissão de 5%, com as despesas de remoção/guarda/estadia/conservação e armazenagem estipuladas em Edital.

*Na hipótese de desistência, acordo, remição, ou qualquer outra forma de pagamento ocorrer **após o efetivo início do leilão**, a comissão da Leiloeira será de 2,5%, na forma da Portaria desta unidade jurisdicional ou de acordo com percentual determinado pelo Magistrado (a).

*Na hipótese de acordo, remição, embargos de terceiros, adjudicação e demais ações ou eventos correlatos, **após a realização da alienação, fará jus o leiloeiro à comissão de 5% (art. 7º, & 3º da Resolução n. 236/2016 do CNJ).**

*Caberá ao arrematante ou adjudicante, efetuar o pagamento da comissão da Leiloeira **fixada em 5% (cinco por cento) pelo Juízo**, sobre o valor da arrematação ou adjudicação do bem. O pagamento deverá ser de imediato à publicação do lance vencedor ao sítio da leiloeira, bem como, deverá cumprir o arrematante com todos os atos de praxe da arrematação de acordo com os documentos expedidos pela Leiloeira, para efetiva comprovação nos autos.

***Do Exercício do Direito de Preferência:** Cientifica a leiloeira através deste Edital a todos os interessados que o eventual direito de preferência de condôminos, coproprietários, locatários e demais correlatos, deverá ser exercido no momento da realização da Hasta Pública e não após. Ademais, tal direito de preferência submete-se à igualdade de lances com os demais lançadores estranhos à execução.

II – ÔNUS DO ARREMATANTE, REMITENTE OU ADJUDICANTE:

Art. 892. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

Caberá ao arrematante ou adjudicante, efetuar o pagamento da comissão da Leiloeira **fixada em 5% (cinco por cento) pelo Juízo**, sobre o valor da arrematação ou adjudicação do bem. O pagamento deverá ser de imediato à publicação do lance vencedor ao sítio da leiloeira, bem como, deverá cumprir com todos os atos de praxe da arrematação de acordo com os documentos expedidos pela Leiloeira, para efetiva comprovação nos autos.

Em caso de acordo, suspensão, remição, embargos de terceiro, extinção do feito ou demais correlatos que causem a sustação dos atos alienatórios antes e durante o andamento da hasta pública serão devidos por aquele que der causa, os honorários da Leiloeira, cujo valor deverá ser depositado em conta corrente de titularidade desta mediante Despacho do Magistrado.

A preferência dar-se-á pela arrematação global dos lotes ofertados cuja composição contenham vários bens de um único executado, nos moldes dos artigos do Código de Processo Civil. Não havendo licitantes para tal preferência a arrematação será apregoada item a item pelos maiores lances ofertados iniciando-se por 51% do valor de avaliação/correção dos bens.

Ocorrendo peticionamento de propostas nos autos em venda direta sem conhecimento da leiloeira nomeada, após findo e frustrado o leilão e, restando as praças negativas, enquanto a leiloeira estiver nomeada nos autos far-se-á justo e irrevogável o pagamento

da comissão da leiloeira no percentual de 5% pelo proponente peticionante nos autos conquanto deferida a proposta pelo Magistrado.

Caberá ao arrematante ou adjudicante, efetuar o pagamento da comissão da Leiloeira fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ou adjudicação bem como as custas de **REMOÇÃO E DEPÓSITO**, quando houver.

Em casos de remição e/ou solução consensual entre devedor e credor, caberá ao executado o pagamento da remuneração da leiloeira conforme fixado em juízo e pagamento das custas relativas à **REMOÇÃO E DEPÓSITO**, quando houver, devendo estes serem comprovados nos autos.

Em caso de solução consensual entre devedor e credor após publicação das datas aprazadas, caberá ao executado o pagamento da remuneração da leiloeira, conforme fixado pelo juízo, **bem como as despesas de REMOÇÃO E DEPÓSITO dos bens que estejam em poder da Leiloeira.**

A retirada de tais bens armazenados sob a responsabilidade da leiloeira, em tratando-se de solução consensual, somente será autorizada mediante apresentação de pagamento das custas da leiloeira nos Autos.

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.

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.

Em caso de ACORDO, ARREMATAÇÃO, REMIÇÃO OU ADJUDICAÇÃO, caberá ao arrematante, remitante ou adjudicante o pagamento destes, sem prejuízo do recebimento, pelos Leiloeiros, da comissão fixada em Juízo (5%). Os valores correspondentes a tais despesas constarão em Edital, sendo também informadas durante a realização das hastas públicas.

III – DOS PAGAMENTOS:

Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, a venda será **A VISTA**, mediante expedição de guia judicial para pagamento em até 24 horas, nos termos do **art. 892, do CPC**.

1. PARCELAMENTO DE BENS PERMITIDO PELO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (Artigo 895, I e II do CPC): O interessado em adquirir o bem penhorado em PRESTAÇÕES poderá apresentar, por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (Art. 895, I e II do CPC):

§ 1º. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance a vista, sendo o restante parcelado em até 30(trinta) meses, garantido por caução idônea quando tratar-se de bem MÓVEL e, por hipoteca do próprio bem, quando tratar-se de bem IMÓVEL. * Sendo o imóvel de baixo valor o parcelamento será definido pelo Juízo ou, quando não, pela Leiloeira, obedecendo as regras do artigo supramencionado.

2. PARCELAMENTO DE BENS, cujo Exequente trata-se da UNIAO – FAZENDA NACIONAL - Portaria PGFN 1026, publicada em 20 de junho de 2024: a Portaria PGFN 1026, publicada em 20 de junho de 2024, trata do parcelamento do valor correspondente à alienação judicial de bens em execuções fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

Essa portaria estabelece as condições e procedimentos para o parcelamento do valor da arrematação de bens em leilões judiciais promovidos pela PGFN, quando o valor do bem arrematado é superior ao valor da dívida fiscal.

Principais pontos da Portaria PGFN 1026:

Parcelamento da arrematação: Permite o parcelamento do valor da arrematação de bens imóveis em execuções fiscais, com limite máximo de 60 prestações mensais.

Condições: Valor do bem arrematado superior a R\$ 100.000,00; Valor a ser parcelado igual ou inferior ao valor da dívida da execução fiscal que deu ensejo à alienação judicial; bem alienado sem penhora ou habilitação de crédito por credor preferencial, e sem concurso entre as Fazendas Públicas.

Entrada: Exige uma entrada (primeira parcela) no valor de 25% do valor total parcelado.

Para mais informações, consulte: [Portaria PGFN/MF Nº 1026, de 20 de junho de 2024: GOV.BR](#) e Serviço de parcelamento da alienação judicial: [GOV.BR](#). Todas as informações e rol de documentos relativos ao parcelamento a serem apresentados na Unidade da Procuradoria da Fazenda Nacional estão disponíveis no **site da PGFN**.

A arrematação de **BENS MÓVEIS (veículos, máquinas, motocicletas, utilitários e demais bens correlatos)**, na modalidade parcelada limita-se à forma judicial de parcelamento, que por analogia ao artigo 916 do CPC, fica restrito à “**entrada de 30% (trinta por cento) paga no ato da arrematação, e o saldo dividido em 06 (seis) parcelas mensais e sucessivas**, atualizadas pela SELIC e, pactuado desde que **prestada a caução idônea** ao Leiloeiro, sendo obrigatória a comprovação dos depósitos em conta judicial vinculada aos autos”.

IMPORTANTE: Será permitido o parcelamento dos **BENS MÓVEIS (veículos, máquinas, motocicletas, utilitários e demais bens correlatos)** desde que os mesmos estejam de posse da Leiloeira Oficial, armazenados em seu depósito e sob sua responsabilidade. A entrega ao arrematante dos bens **MÓVEIS** arrematados parceladamente fica condicionada à **quitação do respectivo parcelamento, sendo estes devidamente comprovados nos Autos**.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - IMPORTANTE: 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 as prestações faltantes), seja em relação aos valores já quitados, que obterá consistência econômica em eventual rescisão do contrato por inadimplência. “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”.

IV – **CONDIÇÕES GERAIS DESTE EDITAL:**

Os bens poderão ser vendidos em segundo leilão a quem mais der se não houver, na primeira data, lance superior ou equivalente à avaliação, considerando-se preço vil aquele inferior ao valor atribuído ao bem na avaliação/reavaliação, nos termos do artigo 891 do CPC.

Tratando-se do 2º leilão, serão indeferidos os lances inferiores ao determinado pelo Magistrado (a) do valor atribuído ao bem na avaliação, cumprindo-se a determinação em Despacho quanto ao percentual à ser aplicado.

Tratando-se de bem **IMÓVEL**, o arrematante o recebe livre de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos a 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.

Fica o arrematante responsável pela verificação e quitação de eventuais débitos de condomínio (o débito condominial é de natureza *propter rem*).

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.

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, de 26 de dezembro de 1966).

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. 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.

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.

V – ADVERTÊNCIAS:

Em casos de arrematação de **VEÍCULOS ou IMÓVEIS**, fica o arrematante obrigado a comprovar nos autos no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da carta de arrematação, o seu registro no Órgão de Trânsito ou Cartório de Registro de Imóveis, bem como comprovar nos autos a instituição de penhor/hipoteca sobre o bem, mediante averbação no órgão de registro respectivo (Departamento de Trânsito / Ofício de Registro de Imóveis), conforme o caso.

A localização dos bens móveis poderá sofrer alterações em decorrência de mandados de remoção em cumprimento, razão pela qual o interessado em vistoriar os bens constantes neste Edital deverá informar-se junto aos leiloeiros sobre a localização atual, se a mesma não estiver explicitamente declarada em Edital e no próprio site dos leiloeiros.

É obrigatório aos pretensos arrematantes, tanto na *modalidade presencial*, quanto na *modalidade online*, a prévia verificação do estado e das condições dos bens levados à hasta pública, não sendo admitida, posteriormente à arrematação, a discussão de fatos anteriores à data da arrematação, inclusive relativos a funcionamento, localização, avaliação, ocupação, posse, edificações, benfeitorias, entre outras.

Os valores relativos a débitos trabalhistas, fiduciários, hipotecários e o montante da dívida exequenda, constantes ou não no presente edital, podem ser incluídos, atualizados ou retificados, conforme o caso, até a data da realização da praça/leilão, na medida em que forem atualizados e/ou informados nos respectivos autos.

As arrematações nos processos em que constar como ônus recurso pendente de julgamento nos tribunais estão sujeitas a desfazimento, a depender do conteúdo julgado, o mesmo poderá ocorrer, caso o bem aqui penhorado tenha sido arrematado em processo diverso. Tratando-se desta ocorrência, a carta de arrematação somente poderá ser expedida após o julgamento definitivo do recurso interposto.

No caso de bens IMÓVEIS com benfeitorias não averbadas na respectiva matrícula, ficarão a cargo do arrematante eventuais iniciativas para regularização desta, inclusive despesas advindas deste processo junto ao Ofício de Registro de Imóveis.

Em caso de arrematação, a parte exequente pode adjudicar os bens arrematados, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 24 da lei nº 6.830/80).

Antes de adjudicados ou alienados os bens, pode o executado, a todo o tempo, remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (**Art. 826 do CPC**).

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 CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (**Art. 903, caput, CPC**).

VI – CONDIÇÕES PARA ARREMATAÇÕES ELETRÔNICAS (LANÇOS ONLINE):

TRANSMISSÃO ON LINE: O leilão/praca será transmitido, em tempo real, por intermédio do site Nelci Leilões - www.nelcileiloes.com.br, podendo, contudo, em razão de problemas técnicos, a transmissão não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato.

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 o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade.

Para ofertar lanços online, o interessado deverá cadastrar-se, antecipadamente ao sítio www.nelcileiloes.com.br encaminhando os documentos indicados no respectivo site, os quais serão analisados no prazo de até 48h.

O cadastramento é gratuito e requisito indispensável para a participação online no leilão, ficando o usuário/interessado responsável, civil e criminalmente, pelas informações e autorizações lançadas no preenchimento do cadastro online.

Os lanços que vierem a ser ofertados são de inteira responsabilidade do usuário/interessado, sendo o mesmo, também, responsável pelo eventual uso inadequado de seu login e senha de acesso ao sistema. Apenas após a análise e aprovação da documentação exigida, será efetivado o cadastro do interessado no site, ficando o interessado habilitado a ofertar lanços pela internet.

Para garantir o bom uso do site e a integridade da transmissão de dados, o (a) Exmo. (a) Senhor (a) Juiz (a) poderá determinar o rastreamento do número do IP da máquina utilizada pelo usuário para oferecer seus lanços.

Os lanços pela internet poderão ser ofertados a partir da data da publicação do presente edital, até o momento em que for declarado, pelo leiloeiro, o lanço vencedor.

Somente serão aceitos lanços superiores ao último lanço ofertado, sendo que o lanço ofertado online deverá respeitar, obrigatoriamente, o acréscimo/incremento mínimo no valor informado no site.

Os lanços ofertados pela internet concorrerão, em igualdade de condições, com os lanços ofertados presencialmente no leilão/praca, sendo considerado vencedor o maior lanço. Para cada lanço ofertado e registrado no site supramencionado, seja lanço online, seja lanço presencial, o leiloeiro iniciará a contagem de 180 segundos, a fim de que os participantes, querendo, ofertem lanço superior ao maior lanço até então ofertado/registrado.

Decorrido o referido prazo sem que nenhum lance maior seja ofertado, será considerado vencedor o último lance registrado, finalizando-se, assim, o leilão/praceamento do bem.

O leiloeiro ofertará um lote de cada vez, iniciando a oferta de um lote apenas quando finalizada a arrematação do lote anterior. Na hipótese de não haver qualquer oferta de lance em um determinado lote, este poderá ser novamente oferecido pelo leiloeiro ao final do leilão/praza, respeitadas as condições previstas neste edital.

Na hipótese de ser declarado vencedor o lance ofertado pela internet, o arrematante deverá efetuar o pagamento da integralidade do valor do lance, bem como da taxa de comissão do leiloeiro prevista neste edital.

O valor do lance deverá ser pago mediante guia de depósito em conta judicial vinculada aos autos a que se refira o bem arrematado. A taxa de comissão do leiloeiro deverá ser quitada mediante depósito em conta bancária (a ser informada), de titularidade do mesmo.

Uma vez efetuados os pagamentos, o arrematante deverá enviar os comprovantes para a leiloeira, via e-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br, ou qualquer outro meio hábil e inequívoco.

*Na hipótese de arrematação ELETRÔNICA, mediante lance online, o AUTO DE ARREMATÇÃO será assinado pelo (a) Exmo. (a. Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a), SOMENTE APÓS a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação, da comissão da Leiloeira e custas de depósito e remoção, nos casos aplicáveis, ficando dispensada, neste ato, a assinatura do arrematante no referido auto, posto que, a Leiloeira, o fará em nome do Arrematante, tendo em vista que, de acordo com as normas e condições do leilão eletrônico, no momento em que o interessado concorda com as regras estipuladas, também concede poderes para que o Leiloeiro assine o auto na qualidade de seu representante **(Resolução 236- CNJ)**.*

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 o Leiloeiro, desde já, isentos de quaisquer responsabilidades.

O pagamento efetuado e comprovado pelo arrematante reconhece e considera a anuência e honesta intenção do arrematante na arrematação do referido bem. A desistência imotivada da arrematação e o não pagamento desta resultarão na propositura das sanções penais cabíveis.

Os bens serão vendidos no estado de conservação e funcionamento em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes da data do leilão ou praça.

Serão as despesas do arrematante despesas e custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

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 ou oferecimento de vantagem – Pena – detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remisso.

A participação no presente leilão judicial implica a aceitação e concordância pelos licitantes das condições previstas neste Edital.

Pela publicação do presente Edital ficam intimados os executados, assim como os credores fiduciários, hipotecários, pignoratícios ou anticréticos, além dos usufrutuários, os coproprietários, inclusive em condomínio, os meeiros, inventariantes, administradores judiciais e liquidantes, caso não tenham sido localizados para intimação pessoal.

Ficam também intimados os credores com garantia real, os credores concorrentes que tenham por ventura penhorado o mesmo bem, os locatários ou aqueles que, por qualquer outra modalidade detenham posse sobre o bem e ainda, o cônjuge, os descendentes ou ascendentes da parte executada, para, desejando, requererem a adjudicação do bem penhorado, na forma do Artigo 876 do CPC, direito este a ser exercido, por ocasião da realização do leilão/prança em igualdade de condições com os demais lançadores.

Fica (m) o (s) executado (s), bem como os demais interessados, cientificado (s) e intimado (s) através do sitio da Leiloeira Nelci Leilões 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 possa (m) ser localizado (s), **nos moldes do Artigo 889, I e § Único do CPC.**

Cientifica a leiloeira através deste Edital a todos os interessados que, **o eventual direito de preferência de condôminos, usufrutuários, coproprietários, locatários e demais correlatos**, deverá ser exercido no momento da realização da Hasta Pública e não após. Não obstante, tal direito de preferência submete-se à igualdade de lanços com os demais lançadores estranhos à execução.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados é expedido o presente edital que será afixado no átrio deste Juízo, publicado nas grandes mídias eletrônicas, publicado no DIÁRIO OFICIAL na forma da Lei, intimados os eventuais condôminos/coproprietários e as partes que coadunam e compactuam-se ao processo, publicado nas mídias e redes sociais bem como na Plataforma Digital da Leiloeira e na rede mundial de computadores nos moldes da Resolução nº 236, do Conselho Nacional de Justiça.

Rio do Oeste (SC), 14 de maio de 2026.

NELCIR CATAFESTA LEILÕES E DEPÓSITOS JUDICIAIS
Edital, matricula e informações ao sitio Nelci Leilões.
www.nelcileiloes.com.br

E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

Telefones: (47) 3543 0096 e (47) 9 9609 7848