ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
VARA DE CUMPRIMENTOS DE SENTENÇA CÍVEIS E EXECUÇÕES EXTRAJUDICIAIS

EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO

Extrato dos artigos 886 e seguintes, CPC
(retificado)

1º LEILÃO/PRAÇA: **03 de dezembro de 2026.** Lanço não inferior à avaliação.
2º LEILÃO/PRAÇA: **17 de dezembro de 2026.** – Mínimo 60% do valor da avaliação, à quem mais der não *vil.* (art.891, CPC).
HORÁRIO: **14:00 horas**
LOCAL/SITE: **www.baldisseraleiloes.com.br**

ANDRÉA BALDISSERA, Leiloeira Oficial – JUCESC AARC 375 e Leiloeira Rural – FAESC N° 042, devidamente autorizada pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito, venderá em Público Leilão/Praça, na forma da Lei, em dia, hora e local, supracitado(s) o(s) bem(ns) penhorado(s):

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5103798-08.2022.8.24.0023/SC
EXEQUENTE: **ZAMANN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**
PROCURADOR(A): YARA LUIZA DE ANDRADE
EXECUTADO(A): **MARIA TERESA MARTINS FASOLO**
EXECUTADO(A): **MARCELO BASSO FASOLO**
BEM(NS):
APARTAMENTO Nº 303, localizado no pavimento térreo do Condomínio Residencial Zarif, aprovado pelo projeto nº 49.083, situado no terreno designado por lotes nºs 16 e 18 da quadra nº 28 da ZR-1, do Loteamento **Praia do Forte, em Jurerê, Distrito de Canasvieiras**, neste Município, à Rua das Moréias, 599, com as seguintes características: **área real privativa de 124,81m²,** área real de uso comum de 25,54m², perfazendo 150,35m² de área real total, correspondendo a fração ideal de 7,59007% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício. Referido Edifício acha-se construído sobre o terreno com área de 900m² e demais características constantes na matricula nº 59.377. Inscrição Imobiliária nº 23.63.003.0225.030-403. OBS.: Não há registro de nº de quartos, vagas de garagem e Hobby box. **Imóvel matricula nº 106.679, CNM: 104422-2.0106679-68, do 2º ORI da Comarca de Florianópolis/SC.**
ÔNUS:

AV-1/106.679: Penhora nos autos nº CPEX 05667-2009-035-12-00-3 e 05976-2009-035-12-00-3, da 5ª Vara do Trabalho, Exequente Lairton da Silva; e, e Valeria Lucine da Rosa Moreira, respectivamente; e, processo nº 0167600-60.2005.5.04.0252, da 2ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha/RS, Reclamante Norberto Galli.
R-11/106.679: Penhora nos autos nº 0000355-61.2014.5.12.0001, da 1ª Vara do Trabalho de Florianópolis/SC, Autor João Batista Gialdi.
AV-16/106.679: Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5000284-51.2003.8.21.0035, da 1ª Vara Civel e JEC de Sapucaia do Sul/RS, Exequente União – Fazenda Nacional.
AV-17/106.679: Penhora nos autos nº 5103798-08.2022.8.24.0023 (em epígrafe), da Vara de Cumprimentos de Sentença Cíveis e Execuções Extrajudiciais da Comarca da Capital, Exequente: Zamann Construtora e Incorporadora Ltda.

VAGA DE GARAGEM Nº 05, localizado no pavimento térreo do Condomínio Residencial Zarif, aprovado pelo projeto nº 49.083, situado no terreno designado por lotes nºs 16 e 18 da quadra nº 28 da ZR-1, do Loteamento **Praia do Forte, em Jurerê, Distrito de Canasvieiras**, neste Município, à Rua das Moréias, 599, com as seguintes características: **área real privativa de 21,24m²,** área real de uso comum de divisão não proporcional 3,33m², área real de uso comum de divisão proporcional 3,11m², perfazendo 27,68m² de área real total, correspondendo a fração ideal de 0,92347% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício. Referido Edifício acha-se construído sobre o terreno com área de 900m² e demais características constantes na matricula nº 59.377. Inscrição Imobiliária nº 23.63.003.0225.005-395. **Imóvel matricula nº 106.680, CNM: 104422-2.0106680-65, do 2º ORI da Comarca de Florianópolis/SC:**
ÔNUS:
AV-1 e AV-3/106.680: Penhora nos autos nº CPEX 05667-2009-035-12-00-3 e 05976-2009-035-12-00-3, da 5ª Vara do Trabalho, Exequente Lairton da Silva; e, e Valeria Lucine da Rosa Moreira, respectivamente; e, processo nº 0167600-60.2005.5.04.0252, da 2ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha/RS, Reclamante Norberto Galli.
R-6/106.680: Penhora nos autos nº 0201700-41.2005.5.04.0252, da 2ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha/RS, Reclamante Lidiane Lemos de Vargas.
R-8/106.680: Penhora nos autos nº 0000355-61.2014.5.12.0001, da 1ª Vara do Trabalho de Florianópolis/SC, Autor João Batista Gialdi.
AV-10/106.680: Indisponibilidade de Bens nos autos nº 5000284-51.2003.8.21.0035, da 1ª Vara Civel e JEC de Sapucaia do Sul/RS, Exequente União – Fazenda Nacional.
AV-11/106.680: Penhora nos autos nº 5103798-08.2022.8.24.0023 (em epígrafe), da Vara de Cumprimentos de Sentença Cíveis e Execuções

Extrajudiciais da Comarca da Capital, Exequente: Zamann Construtora e Incorporadora Ltda.

AVALIADOS EM R$: 2.400.000,00 até 30/09/2025, atualizado em R$ 2.516.063,04 (Dois milhões e quinhentos e dezesseis mil e sessenta e três Reais e quatro centavos) em 09/2026.
DEPOSITÁRIO(A): Marcelo Basso Fasolo - Rua das Moréias, 599, apto. 303< Jurere, Florianópolis/SC.

O leilão será realizado somente por meio **ELETRÔNICO/ON-LINE** conforme art. 879, II e 882, §§ 1º e 2º, CPC, através do site **www.baldisseraleiloes.com.br,** tendo início no dia e hora supracitados, onde serão aceitos lances a partir da publicação do Edital. Será considerado vencedor o maior lanço oferecido pelo Licitante e devidamente captado pelo provedor.

Para efetivação do cadastro no site, é obrigatório encaminhar a documentação exigida, CI/IE ou CPF/CNPJ, contrato social quando for o caso, comprovante de endereço e uma *selfie* segurando o documento com foto, para aprovação do cadastro, ocasião em estarão outorgando automaticamente poderes a Leiloeira Oficial para assinar em seu nome o(s) Auto(s) de Arrematação, que posteriormente será encaminhado via e-mail o respectivo boleto para pagamento que deverá ser realizado de imediato pelo(a) Arrematante (art. 892, CPC), salvo pronunciamento judicial em sentido diverso. A comprovação no respectivo processo ocorrerá no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, conforme art. 884, V, CPC.

A Leiloeira dispõe de todos os lanços captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o Arrematante fique inadimplente (remisso) no intuito de aproveitar os atos praticados no leilão e/ou desistir do lance ofertado por qualquer motivo, será convocado os demais ofertantes subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir com a Arrematação pelo *quantum* que ofertou.

Os LANCES SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS, e vincula o proponente, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados; e, não garantem direitos ao participante em caso de recusa da Leiloeira por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão ou quaisquer outros acontecimentos. O(s) Licitante(s) assume(m) o(s) risco(s) oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

O(A) usuário(a) é responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados; e, não garantem direitos ao participante em

caso de recusa da Leiloeira por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão ou quaisquer outros acontecimentos. O(s) Licitante(s) assume(m) o(s) risco(s) oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

No(s) processo(s) relacionado(s), ÔNUS/RECURSOS nada consta ou está informado no respectivo processo. As avaliações poderão ser atualizadas quando dos pregões.

Tratando-se a alienação judicial modo de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE pelo Arrematante/Adquirente, o(s) bem(s) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de ônus, inclusive, os de natureza fiscal (art. 130, § único, do CTN) e os de natureza *propter rem* (art. 908, § 1º, do CPC), sujeitando-se a eventuais outros ônus existentes, inclusive taxas e outras custas necessárias para averbação da propriedade.

Nas hipóteses de arrematação ou adjudicação, serão de responsabilidade do adquirente/arrematante os tributos/taxas/despesas relativas à transferência do bem.

O(s) bem(ns) encontra(m)-se nos locais indicados e será(ão) vendido(s) *"ad corpus"*, ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m), sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, transporte e qualquer informação que seja(m) necessária(s); não cabendo ao Juízo de Direto e/ou a Leiloeira Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos, encargos sociais, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s). **É de exclusiva atribuição do(s) interessado(s) a prévia verificação da situação do(s) bem(ns), bem como de eventual(ais) restrição(ões) para construção(ões) quando tratar de bens imóveis.**

A Leiloeira nomeada não responde pela evicção, atuando como mera mandatária, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

É vedado ao(s) Depositário(s), criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, IV, CPC).

Ao(s) interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) objeto(s) deste Edital, poderão arrematar À VISTA, ou À PRAZO, nesse caso deverá encaminhar e-mail para baldisseraleiloes1@gmail.com antes do leilão, descrevendo o(s) bem(ns) e as condições de pagamento com no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de entrada, e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, se bem imóvel; e, 12 (doze) parcelas se bem móvel e/ou semovente; mensais e consecutivas, 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). DESTACANDO QUE PROPOSTAS À VISTA, PREVALECEM SOBRE À PRAZO.

O(s) bem(ns) ficará(ão) garantido(s) por caução idônea (CPC, art. 895, §1º), no mínimo, pelo mesmo valor da avaliação do bem penhorado, quando se

tratar de móveis, e por hipoteca quando se tratar de imóvel. OBS.: Referido documento não configura lance, apenas intenção de arrematar parcelado, **devendo participar do pregão no site**, em dia e hora constantes do Edital. Destacando que as **PROPOSTAS À VISTA, PREFEREM À PRAZO**, consoante art. 895, § 7º, CPC. Na determinação do lance vencedor, será observado os §§ 7º e 8º do art. 895 do CPC.

Sobre o valor da arrematação, adjudicação ou dação em pagamento, incide comissão da Leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), conforme Decreto nº 21.981/32, art. 24, parágrafo único; e, na hipótese de suspensão, extinção, acordo, remição da execução ou proposta após o leilão, conforme disposto na(s) Portaria(s) desta Comarca, Provimento 31/99 – CGJ/SC e Resolução n° 236, de 13/07/16 do Conselho Nacional de Justiça, que é responsabilidade do Arrematante, Remitente, Adjudicante ou Proponente em caso de compra por proposta ou Venda Direta.

Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo(a) Licitante vencedor(a) inclusive comissão da Leiloeira, ficará o mesmo sujeito às penalidades previstas no art. 895, §4º e § 5º, e art. 897, CPC, c/c art. 358 do Código Penal, bem como as demais sanções de Lei, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC).

O(s) bem(ns) poderá(ão) ser arrematado(s) separadamente, desde que não implique, por ventura, a violação de embalagem(ns) do(s) mesmo(s), dar-se-á preferência, entretanto ao lance que englobar todo o lote.

O lance vencedor poderá ser condicionado a resolução/julgamento de eventual ocorrência futura (recursos, entre outros) e/ou causa desconhecida que por ventura seja revelada após o protocolo do presente Edital.

Na hipótese de desistência que não se enquadre estritamente nos casos previstos no art. 903, § 5º, do CPC, ficará sujeito ao pagamento de multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance ofertado, além do pagamento da comissão da Leiloeira (5%), sem prejuízo de eventuais perdas e danos, conforme artigo 408 e seguintes do CC.

Não havendo licitante(s) no leilão, o(s) bem(ns) serão ofertados em Venda Direta (art. 880 do CPC) por até 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado por igual prazo. Havendo proposta de compra diretamente no processo relativo ao(s) bem(ns) objeto do presente Edital, igualmente incidirá comissão desta Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o maior lance oferecido.

Durante a realização do leilão, quem impedir, perturbar, ou fraudar arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, constitui crime e deverá ser punido com pena de detenção ou multa, nos termos do artigo 358 do Código Penal.

Fica(m) intimado(s) as partes pelo presente Edital caso não o sejam pelo Sr. Oficial de Justiça, o(s) Sr(s). Executado(s), cônjuges ou companheiros(as), Senhorio Direto, Condômino(s), Usufrutuário(s),

Coproprietário(s), Credor(es) Hipotecários/Fiduciários/Pignoratícios, demais Credor(es) com garantia real e outro(s) interessado(s), que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca dos leilões designados, bem como das datas, horários e local supracitados, conforme art. 886 e 889, CPC, encaminhando cópia a ser afixada no local de costume.

Informações com a Leiloeira Oficial:
Fone/*WhatsApp*: (49) 99940-7070.
Site para lances: **www.baldisseraleiloes.com.br**
E-mail: baldisseraleiloes1@gmail.com

ANDREA BALDISSERA:01853957917
Assinado de forma digital por ANDREA BALDISSERA:01853957917
Dados: 2026.10.20 07:15:20 -03'00'

ANDRÉA BALDISSERA
Leiloeira Oficial e Rural