EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ SC
(Extrato dos artigos 886 e seguintes, CPC atualizado pela Lei nº 13.105/15)

1º leilão: 11 de dezembro de 2026 às 14:30
2º leilão: 15 de dezembro de 2026 às 14:30, aberto para registro de lances a partir da publicação do edital no site da leiloeira. O bem poderá ser arrematado por quem mais ofertar, a partir do preço mínimo fixado. (art. 891 §único do CPC)

Local: Leilão online pela plataforma da Leiloeira: **www.krobelleiloes.com.br**

Janine Ledoux Krobel, Leiloeira Pública Oficial AARC 266, nomeada nos presentes autos e devidamente autorizada pelo Excelentíssimo Senhor Doutor LUIZ CARLOS CITTADIN DA SILVA, Juiz da 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC, na forma da lei, faz saber a todos quantos este Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e possa interessar que levará à venda em Leilão Público Eletrônico, durante o período e sob as condições adiante descritas, o bem penhorado no processo abaixo relacionado:

Processo Nr. **5000069-98.2014.8.24.0005**

Tipo de processo: **Cumprimento de Sentença**

Exequente: **OSMAR NUNES JÚNIOR**

Executado: **ELIANAI ALVES CORDEIRO & CIA LTDA**

Descrição do lote: **Imóvel: Um terreno situado na zona urbana da cidade e comarca de Barra Velha/SC, do desmembramento de área maior, medindo 15,00m ao Norte, no prolongamento da Rua Ernesto Krause (antigo prolongamento da Rua Paraná);** 15,00m ao Sul, estremando com terras de Egon Ravache ou sucessores (atualmente Edifício Clariça); 25,00m ao Leste, estremando com terras de Jeferson Eliomar Dagnoni; e 25,00m ao Oeste, estremando com o Edifício Lagoa; contendo a área total de 375,00 m². Inscrição Imobiliária Municipal nº 01.01.060.0073.001 (AV.12-1.269). BENFEITORIA: Sobre o referido terreno encontra-se construída uma casa de alvenaria, tipo sobrado, com área construída aproximada de 150,00 m², localizada na Rua Ernesto Krause, nº 29, Centro, Barra Velha/SC, CEP 88390-000 (conforme laudo de avaliação do Evento 204/208 e AV.14-1.269 - Averbação de Publicidade de Construção não regularizada). Proprietária Registral: Elianai Alves Cordeiro & Cia Ltda (CNPJ 03.926.042/0001-46) (R.10-1.269). **ÔNUS, GRAVAMES E AVERBAÇÕES CONSTANTES DA MATRÍCULA Nº 1.269**: R.13-1.269 (16/01/2013): Hipoteca em favor de TIM Celular S/A (CNPJ 04.206.050/0001-80). AV.14-1.269 (16/01/2013): Averbação de publicidade de construção de edificação pendente de regularização. R.15-1.269 (17/02/2020): Penhora extraída dos autos nº 0310683-56.2015.8.24.0033 da 2ª Vara Cível de Itajaí/SC, movida por TIM Celular S/A. AV.16-1.269 (04/04/2022): Penhora extraída dos autos nº 5000190-24.2017.8.24.0005 da 3ª Vara Cível de Balneário Camboriú/SC, movida por Associação dos Lojistas do Balneário Camboriú Shopping Center. AV.18-1.269 (04/05/2023): Indisponibilidade de bens (autos nº 5000102-67.2015.8.24.0033 da 3ª Vara Cível de Itajaí/SC - Requerente: Orsegups Monitoramento Eletrônico Ltda). AV.19-1.269 (04/05/2023): Indisponibilidade de bens (autos nº 0302829-45.2014.8.24.0033 da Vara Regional de Direito Bancário de Itajaí/SC - Requerente: Itaú Unibanco S.A.). AV.20-1.269 (04/05/2023): Indisponibilidade de bens (autos nº 0012857-60.2013.8.24.0008 da 5ª Vara Cível de Blumenau/SC - Requerente: Blumenau Norte Shopping Participações S.A.). AV.21-1.269 (04/05/2023): Indisponibilidade de bens (autos nº 0012859-30.2013.8.24.0008 da 4ª Vara Cível de Blumenau/SC - Requerente: Consórcio Blumenau Norte Shopping). AV.22-1.269 (04/05/2023): Indisponibilidade de bens (autos nº 0300073-63.2014.8.24.0033 da 20ª Vara da Unidade Estadual de Direito Bancário - Requerente: Itaú Unibanco S.A.). AV.24-1.269 (19/04/2024): Penhora extraída dos autos nº 5007926-58.2022.8.24.0930 da Unidade Estadual de Direito Bancário/SC, movida por Oliveira & Antunes Advogados Associados. AV.25-1.269 (06/08/2024): Indisponibilidade de bens (autos nº 0100990-66.2016.5.01.0072 da 72ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ - Requerente: Suzana Cruz da Rocha) (Nota: constou prenotação nº 106.302 no cartório referente a cancelamento pendente de averbação). Penhora nestes autos: Penhora lavrada por Termo nos Autos no Evento 141 (11/09/2025) e protocolada para averbação perante o ORI de Barra Velha (prenotação nº 113695 no Evento 162). Valor avaliação: **R$ 2.100.000,00** em **18/05/2026.** Valor corrigido: **R$ 2.126.924,00** em 12/11/2026. Valor inicial 1° leilão: **R$ 2.126.924,00.** Valor inicial 2° leilão: **R$ 1.063.462,00.**

Do pagamento:

1.1 **À Vista:** A arrematação será preferencialmente realizada mediante pagamento à vista da integralidade do valor do lance, por meio de guia judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão, conforme os arts. 892 e 884, IV, do Código de Processo Civil (CPC).

1.2 **Parcelado:** Interessados em pagamento parcelado deverão, antes da data do leilão, encaminhar proposta por escrito á Leiloeira preferencialmente por e-mail (contato@krobelleiloes.com.br). Além disso, deverão registrar seu lance eletrônico no site com a indicação de que se trata de proposta parcelada (identificada como "ap"), observando os requisitos estabelecidos no Art. 895 CPC. A proposta deverá conter expressamente as condições de pagamento, incluindo valor de entrada e número de parcelas.

1.2.1 A proposta deverá, obrigatoriamente, prever o pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, sendo o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, mediante parcelas mensais, iguais e sucessivas.

1.2.2 A proposta de parcelamento deverá indicar: o prazo pretendido, a modalidade de pagamento, o índice de correção monetária (INPC adotado pelo Tribunal de Justiça).

1.2.3 A garantia será prestada por caução idônea, no caso de bens móveis, ou por hipoteca do próprio bem, no caso de imóveis.

1.2.4 Em caso de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas.

1.2.5 O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou promover a execução do saldo devedor em face do arrematante, devendo qualquer desses pedidos ser formulado nos autos da execução em que se deu a arrematação.

1.2.6 A apresentação da proposta parcelada não suspende o leilão.

1.2.7 Fica estabelecido que, até que seja ofertado o primeiro lance à vista, serão aceitas propostas parceladas, nos termos do art. 895 do CPC. Contudo, após a formulação de lance à vista, somente serão admitidos lances nesta modalidade, restando vedada a apresentação de novos lances parcelados.

1.2.8 O pagamento mensal das parcelas deverá ser realizado por meio de guia judicial vinculada ao processo. É de responsabilidade exclusiva do arrematante calcular a atualização monetária e juros de cada parcela e emitir as respectivas guias de depósito no site do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, mantendo a regularidade dos pagamentos a partir do sinal dado.

1.2.9 Em caso de desistência do arrematante após a consumação da arrematação, nos termos do art. 903, §1º, do CPC, a comissão da leiloeira será devida integralmente.

1.2.10 Para manifestação nos autos, inclusive em casos de desistência, o arrematante deverá constituir advogado.

1.2.11 Após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão da leiloeira, será lavrado o Auto de Arrematação, para fins de expedição da Carta de Arrematação ou da ordem de entrega do bem móvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, conforme art. 901, §1º, do CPC.

1.2.12 Caso o arrematante não realize o pagamento devido, a leiloeira comunicará o fato ao juízo competente, informando os lances anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação das sanções cíveis e criminais previstas no art. 897 do CPC.

Da comissão da Leiloeira:

2.1 A comissão da leiloeira será de **5%** (cinco por cento), sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante, conforme art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32, inclusive quando o exequente arrematar com crédito.

2.2 Na hipótese de acordo ou remição após a realização do leilão, será devida comissão de 5% sobre o valor da arrematação, paga pelo devedor (Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, § 3º).

2.3 Quando houver acordo ou remição da execução pelo devedor, nos termos do artigo 826 do Código de Processo Civil, após a arrematação, mas antes de assinado o auto respectivo, incumbir-lhe-á, junto com os demais ônus, incluídos os de publicidade, depositar em Juízo, em favor da leiloeira, a título de ressarcimento, a importância de 5% do valor da arrematação

2.4 A leiloeira faz jus ao ressarcimento das despesas suportadas, na forma da lei Art. 7º da Resolução 236/2016-CNJ).

2.5 O pagamento deverá ser no ato da compra através de depósito em dinheiro ou por transferência à vista entre contas (TED) em conta a ser indicada em nome da Leiloeira.

Dos lances ofertados via internet:

3.1 O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico online no site da Leiloeira Oficial designada: **www.krobelleiloes.com.br**.

3.2 O interessado deverá cadastrar-se com antecedência mínima de 24 horas, anexando os documentos obrigatórios (**Pessoa Física**: RG (CNH e/ou Identidade), CPF e comprovante de endereço emitido no máximo há 60 dias, certidão de casamento; **Pessoa Jurídica**: Cartão CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica; Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor até a última alteração, devidamente registrado; comprovante de endereço, o Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do representante legal da empresa (CPF) ou do representante legal, procuração com firma reconhecida da assinatura.

3.3 Ao se cadastrar, o participante outorga poderes à Leiloeira para assinar o Auto de Arrematação em seu nome.

3.4 O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos no cadastro, respondendo civil e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato.

3.5 Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste Edital e nos Termos de uso constantes na página eletrônica.

3.6 Os lances eletrônicos poderão ser ofertados no site conforme as datas indicadas acima, a partir do momento em que o Edital estiver publicado no site da Leiloeira e liberado para lances e será finalizado na data informada após a finalização pela Leiloeira lote a lote observando a sequência dos lotes prevista neste edital.

3.7 Na data final designada para o leilão, abrirá o cronômetro de 3 minutos para encerramento do leilão. A cada novo lance, o sistema prorrogará a disputa em 3 (três) minutos para que os demais participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances, sendo vencedor o último lance ofertado.

3.8 Iniciada a etapa competitiva, os participantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio eletrônico online. Os lances do leilão online aparecerão em tempo real no site conforme captação pelo provedor. A Leiloeira não se responsabiliza por eventuais falhas técnicas procedentes da internet. Recomenda-se a utilização do sistema operacional Google Chrome.

3.9 Fica estabelecido que, até que seja ofertado o primeiro lance à vista, serão aceitas propostas parceladas, nos termos do art. 895 do CPC. Contudo, após a formulação de lance à vista, somente serão admitidos lances nesta modalidade, restando vedada a apresentação de novos lances parcelados.

3.10 Poderá o exequente arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, observando o previsto no art. 892, §1º, §2º, e §3º. Se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.

3.11 Quando houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência , com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pela leiloeira durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem) devendo recolher o preço e a taxa de comissão da Leiloeira.

Débitos e Obrigações do Arrematante

4.1 HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação (Art. 1499, VI do Código Civil).

4.2 TRIBUTOS: No caso de imóveis, os débitos anteriores de IPTU sub-rogam-se sobre o valor da arrematação, conforme art. 130, parágrafo único do CTN e art. 908, §1º do CPC. Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. (Art. 908, § 1º do CPC).

4.3 Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em arcar com os mesmos.

4.4 Tratando-se de veículos, os débitos de licenciamento, IPVA e multas, (Art. 130, § único, do CTN) estão sub-rogados no preço da arrematação. Ficam os interessados cientes que para a efetivação da transferência do veículo para o arrematante será necessária a desvinculação dos débitos anterior ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, sendo necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e Leiloeira qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo responsabilidade exclusiva do arrematante a regularização documental e acompanhamento dos procedimentos.

4.5 O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pelo eventual regularização que se faça necessária.

4.6 Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o bem arrematado, não cabendo desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus, ou na expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega.

4.7 Os atos necessários para a expedição da Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse, requerimento de baixas e demais providências serão de responsabilidade do Arrematante (Art. 901, caput, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC).

Advertências especiais:

5.1 **Nos termos do (Art. 889, I e § único do CPC), ficam pelo presente EDITAL DE LEILÃO as partes intimadas da alienação judicial**. As partes, os executados e seus cônjuges se casados forem, representantes legais e eventuais credores com garantia real/hipotecária ou com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução, o senhorio de direito, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, além de eventuais ocupante(s)/detentor(e)s, (Art. 889, II, III, e V do CPC).

5.2 As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, o(s) bem(ns) relacionados para o leilão serão vendidos no estado e condições em que se encontram e sem garantia, sendo que as informações mencionadas nos Editais e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Não cabendo à Leiloeira e ao poder judiciário a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do(s) bem(ns) arrematados, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do(s) bem(ns), ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lance/proposta.

5.3 - Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, bem como, em se tratando de bem imóvel de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

5.4 A Leiloeira Oficial e o Poder Judiciário não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação) que venham a ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação do(s) bem(ns) e suas especificações. Sendo assim, a visitação do(s) bem(ns) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.

5.5 Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação. (Art. 891, § Único do NCPC);

5.6 Os valores atribuídos aos bens poderão ter a sua avaliação corrigida à época do 1º ou único Leilão, caso decorrido vasto lapso temporal da última avaliação.

5.7 Cabe aos arrematantes as despesas com transmissão de propriedade de imóveis, ITBI, e transferência no caso de veículos. Como também as despesas relativas à constituição e registro da hipoteca e do penhor, no caso de arrematação com parcelamento do preço ou custas cartorárias que produzam ou cancelem atos notariais ou registrais.

5.8 Se o Arrematante não honrar com o pagamento no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões (Art. 897 CPC) aplicando-lhe multa de 25% do valor da arrematação, responderá ainda por despesas judiciais e comissão da Leiloeira, podendo o r. Juízo valer-se da via executiva para a cobrança da multa.

5.9 Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e Leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado (Art. 903 CPC).

5.10 Após a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante pagar o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI e entregar o comprovante juntamente com a carta para o registrador de imóveis, a teor do § 2º do artigo 901 do Novo Código de Processo Civil;

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

5.12 A descrição dos lotes se sujeita às correções, apregoadas no momento do leilão, com a finalidade de dirimir omissões ou distorções verificadas após a elaboração do edital.

5.13 As pessoas físicas e jurídicas que solicitarem seu cadastro online, outorgam tacitamente poderes à Leiloeira a assinar o auto de arrematação.

5.14 Caberá ao Arrematante arcar com todos os custos com a desmontagem, retirada e transporte do bem arrematado.

5.15 Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem, a arrematação é restrita aos condôminos, salvo se houver autorização expressa na convenção condominial. Cabe o interessado observar o disposto no art. 1.331, §1º do Código Civil alterado pela Lei nº 12.607/2012 e consultar as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão.

5.16 O prazo para impugnações e recursos inicia-se com a realização do leilão, independente de intimação.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, o presente edital, será publicado desde já no site da Leiloeira, de forma a cumprir o preconizado pelo Art. 887, §2º do Código de Processo Civil. O referido neste Edital de Leilão é verdade, do que dou fé pública. Maiores informações com a Leiloeira Pública, pelo fone: (47) 99101-1765, site: www.krobelleiloes.com.br, leiloeira@krobelleiloes.com.br . 12/11/2026.

Janine Ledoux Krobel
Leiloeira Oficial AARC/SC 266