

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

PODER JUDICIÁRIO - Juízo De Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araranguá

LEILÃO ON-LINE

Varones Pasqual Drabach Filho, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCESC AARC/429, autorizado pelo juízo de direito, faz saber a todos que realizará a alienação em leilão, por lances on-line, em data, local e horário a seguir descritos, o(s) bem(ns) penhorado(s) no processo adiante relacionado.

1º Leilão: 07/12/2026, às 15h30m, por lance não inferior ao valor atualizado da avaliação.

2º Leilão: 17/12/2026, às 15h30m (A quem mais der, desde que superior a R\$ 1.024.973,92).

Local do Leilão: O Leilão será realizado de forma exclusivamente **ON-LINE**, através do site do leiloeiro: www.leiloeirojudicial.com.br

Descrição dos bens:

Lote 01: DIREITOS CREDITÓRIOS DO IMÓVEL: Um terreno urbano, com a área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450,00m²), situado nesta Cidade de Araranguá-SC, referente ao lote nº 07, da quadra nº 01, do loteamento denominado por INCO, com as seguintes confrontações e metragens: ao Oeste, com a Avenida Padre Antonio Luiz Dias, onde mede 15,00ms; ao Leste, com o lote nº 04, onde mede 15,00ms; ao Sul, com a Rua Regimento Barriga Verde, onde mede 30,00ms, e ao Norte, com o lote número cinco, onde mede 30,00ms

Av. 3 Av - 03/ 7.373, em 07 de novembro de 1986. A requerimento do Proprietário e de conformidade com a Certidão de Habite-se expedida pela Prefeitura Municipal desta Cidade de Araranguá-SC, datada de 25.07.86, consta que no presente imóvel foi construído uma casa de alvenaria, própria para residência, com 02 (dois) pavimentos e área de 309,155m². Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND, nº 163107, série "A", emitida em 14.08.86, expedida pela Agência do CAPAS desta Cidade de Araranguá-SC. Protocolo nº 38.990. Documentos arquivados neste Cartório.

Descrição de acordo com o laudo de avaliação: Um imóvel urbano matriculado no CRI de Araranguá sob n.º 7.373 (direitos creditórios), de propriedade do executado ROGÉRIO VALDIR MALUSCZEWSKI, localizado na Avenida Padre Antônio Luiz Dias, nº 468, esquina com a Rua Regimento Barriga Verde, Centro, Araranguá/SC, com área territorial de 450,00 m.² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), contendo uma benfeitoria consistente numa construção em alvenaria de três andares com área construída aproximada de 400,00 m.² (quatrocentos metros quadrados).

Matrícula nº 7373 do 1º CRI de Araranguá, SC.

Autos nº **5005820-54.2023.8.24.0004.**

Ônus e Averbações:

R-12/ 7.373, em 06 de Dezembro de 2012. TÍTULO: Contrato Por Instrumento Particular registrado no R-11/7.373. DEVEDOR FIDUCIANTE: ROGERIO VALDIR MALUSCZEWSKI, brasileiro, solteiro, maior, CPF nº 541.651.990-87, já qualificado, aliena à CAIXA, em caráter fiduciário o imóvel desta matrícula. Foi apresentada a Certidão de Nascimento, matrícula 097262 01 55 1971 1 00057 060 0051029 13, expedida pelo Registro Civil da Primeira Zona da Comarca de Canoas-RS, selo digital de fiscalização 0101.00.1200006.01695. Foi apresentada Declaração constando não viver em união estável. CREDORA FIDUCIARIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, neste ato representada por Amilton Zeling Pahock, brasileiro, casado, economiário, CPF nº 025.436.410-16, CI nº 3759959, conforme Procuração lavrada às fls. 094/095, do Livro 2957, em 04.07.2012, no 2º Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls. 066 à 069, do Livro 043, em 25.10.2012, no 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Criciúma-SC, doravante designada CAIXA. VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO - R\$405.000,00, pagáveis em quatrocentos e vinte meses. Taxa de Juros ao Ano: Nominal- 8,5101%. Efetiva- 8,8500%. Valor da Garantia Fiduciária- R\$450.000,00. Foram apresentadas as Certidões Negativas de feitos ajuizados do devedor fiduciante. Constando do Contrato registrado e arquivado neste Ofício, as demais cláusulas. Emols: R\$464,00. Selo: R\$2,60. Protocolo: 7955 em 21/11/2012. AV-13/ 7.373, em 06 de Dezembro de 2012. Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.0152730-4, Série: 1112, expedida em data de 09.11.2012, nesta Cidade de Araranguá-SC, emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, representativa do Contrato registrado no R.11 e R.12/7.373.

CREDOR: Razão Social: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada e representada no registro do referido contrato. DEVEDOR(ES) AV-14/7.373, em 16 de setembro de 2020. À requerimento expedido em data de



04/09/2020, por Adonai Hamilton Pizzatto Neto, brasileiro, solteiro, engenheiro ambiental, CI nº 4.878.062 SSP/SC, CPF nº 009.933.569-74, residente e domiciliado à Rua Alfredo Pessi, nº 331, Cidade Alta, Araranguá-SC, representado neste ato por seu representante legal: Dante Luiz Pizzatto, brasileiro, divorciado, advogado, CI nº 500.168 SSP/SC, CPF nº 303.328.349-72, residente e domiciliado à Rua Alfredo Pessi, nº 331, Cidade Alta, Araranguá-SC, conforme Instrumento Particular de Procuração, expedido em 30/10/2018, na Cidade de Araranguá-SC, apresentado a este Ofício, e através da Certidão, expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Araranguá-SC, em data de 19/08/2020, consta nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, que no dia 20/11/2018, foi ajuizada a ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0304011-17.2018.8.24.0004, em que é Exequente: Adonai Hamilton Pizzatto Neto, CPF nº 009.933.569-74, e Executados: Instituto de Linguas Estrangeiras Araranguá Ltda, CNPJ nº 07.437.327/0001-74; e, Rogério Valdir Maluszcwski, CPF nº 541.651.990-87, com valor da causa: R\$82.021,42, a qual foi distribuída ao Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Araranguá-SC e admitida pela Juíza Dra. Ligia Boettger Mottola. Documentos arquivados neste Ofício. Emols: R\$90,00. Selo: R\$2,80. Selo digital de fiscalização: FXN30267-JA62. Protocolo: 75.584 em 21/08/2020. Dou fé.

AV-15/7.373, em 04 de junho de 2021.

Em cumprimento ao que dispõe o Provimento 39/2014 do CNJ, procede-se a averbação da INDISPONIBILIDADE do imóvel desta matrícula, cadastrado na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, em 26/04/2021, Protocolo: 202104.2622.01597449-IA-060, por decisão emanada dos autos da Ação Trabalhista, Processo: 0000353202017512023, da Vara do Trabalho de Araranguá-SC. Emissor da Ordem: Mariane Louise Garcia Lemos, Dados: Rogério Valdir Maluszcwski, CPF nº 541.651.990-87. Documento arquivado neste Ofício. Emols: R\$0,00. Selo: R\$0,00. Selo digital de fiscalização: EZD08848-KXJK. Protocolo: 81.675 em 31/05/2021. Dou fé.

AV-16/7.373, em 15 de junho de 2022.

Através do Termo de Penhora, extraído dos Autos nº 0304811-17.2018.8.24.0004, Ação de Execução de Título Extrajudicial, que tramitou no Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araranguá/SC, expedido em 24/05/2022, documento assinado por Criseli Ramos Margutti- Chefe de Cartório, por determinação da Dra. Ligia Boettger Mottola- Juíza de Direito, tendo como Exequente: Adonai Hamilton Pizzatto Neto; e Executado: Instituto de Línguas Estrangeiras Araranguá/SC Ltda e Rogério Valdir Maluszcwski, procede-se a averbação da penhora sobre os direitos que decorrem das prestações já pagas pelo devedor em relação ao imóvel desta matrícula. Valor da causa: R\$82.021,42, em 20/11/2018 (valor atualizado monetariamente para fins de cálculo dos emolumentos e FRJ: R\$135.121,28). Foi pago o FRJ, Nosso Número: 5801155585, no valor de R\$405,37, em data de 09/06/2022, junto a CEF - Caixa Econômica Federal, autenticação nº HJHYSJ80HZQCG1. Documento arquivado neste Ofício. Emols: R\$441,46. Selo: R\$3,11. Selo digital de fiscalização: GMV27220-4W9. Protocolo: 90.396 em 25/05/2022. Dou fé.

AV-17/7.373, em 28 de julho de 2022.

Em cumprimento ao que dispõe o Provimento 39/2014 do CNJ, procede-se a averbação da INDISPONIBILIDADE do imóvel desta matrícula, cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, sob Número do Protocolo de Indisponibilidade: 202207.1370.154577-7A-061, por decisão emanada no Processo nº 0000444422018512023, em trâmite na Vara do Trabalho desta Comarca de Araranguá/SC, tendo como emissor da ordem: Mariane Louise Garcia Lemos, cadastrada no sistema em 13/07/2022. Dados: Rogerio Valdir Maluszcwski, CPF nº 541.651.990-87. Documento arquivado neste Ofício. Emols: R\$100,00. Selo: R\$3,11. Selo digital de fiscalização: GNR70610-SGZW. Protocolo: 91.767 em 14/07/2022. Dou fé.

AV-18/7.373, em 01 de março de 2024.

Procede-se a averbação para constar que a presente matrícula está cadastrada sob o Código Nacional de Matrícula - CNM nº 104364.2.0007373-31, na forma do Provimento nº 143/2023 do CNJ. Emols: não incidência. Selo digital de fiscalização: HAC65802-5U3G. Protocolo: 107.587 em 19/02/2024. Dou fé.

AV-19/7.373, em 01 de março de 2024. Procede-se a averbação para constar que a requerimento expedido em data 07/02/2024, por Marília Mateus Costa Albano, brasileira, casada, administradora, CPF nº 005.788.629-64, residente e domiciliada na Avenida Padre Antônio Luis Dias, nº 407, bairro Centro, Araranguá/SC, e através da Certidão, expedida pelo Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca de Araranguá/SC, em data de 19/02/2024, consta nos termos do art. 828-do Código de Processo Civil, que no



dia 06/06/2023, foi ajuizada a Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5005206-49.2023.8.24.0004, em que e Exequente: Marília Mateus Costa Albano, CPF nº 005.788.629-64, e Executado: Rogerio Valdir Maluszcwski; CPF nº 541.651.990-87, com valor da causa: R\$52.800,00, a qual foi distribuída ao Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca de Araranguá/SC e admitida pelo Exmo. Juiz Dr. Marciano Donato. Documentos arquivados neste Ofício Emols: R\$113,24. ISS: R\$3,40 FRJ: R\$25,73. (O valor arrecadado a título de FRJ terá os seguintes repasses: FUPESC 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TUSC: 19,55%). Selo digital de fiscalização: HAC65803-6Y2V.

AV-20/7.373, em 01 de março de 2024.

Através do Termo de Penhora, extraído dos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5005820-54.2023.8.24.0004/SC, que tramitou no Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Araranguá/SC, expedido em data de 28/11/2023, assinado pelo Chefe de Cartório - Mário Vitto Bongioiolo, por determinação do Exmo. Sr. Dr. Gustavo Santos Mottola, Juiz de Direito, tendo como Exequente: Evandro Iron Batista da Conceição e Executado: Rogério Valdir Maluszcwski; procede-se a averbação da penhora sobre os direitos creditórios do imóvel da presente matrícula. Valor da causa: R\$166.161,95, acréscimos legais, em 23/06/2023 (valor atualizado monetariamente para fins de cálculo dos emolumentos: R\$168.599,65). Documento arquivado neste Ofício. Emols: R\$567,01. ISS: R\$17,01. FRJ: R\$128,88. (O valor arrecadado a título de FRJ terá os seguintes repasses: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Selo digital de fiscalização: HAC65817-SZHA. Protocolo: 107.403 em 08/02/2024. Dou fé.

AV-21/7.373, em 08 de maio de 2024.

Através de Certidão de Penhora, extraída dos Autos nº 0001981-47.2022.8.26.0114, Ação: Execução Civil, em trâmite no Juízo do 10º Ofício Cível, da Comarca de Campinas/SP, expedida em 12/04/2024, assinada por Diego Zinidarcis de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, tendo como Exequente: Pearson Education do Brasil Ltda, e Executado: Rogerio Valdir Maluszcwski; procede-se a averbação da penhora sobre o imóvel desta matrícula. Valor da causa: R\$759.632,08, em 19/01/2023 (valor atualizado monetariamente para fins de cálculo dos emolumentos: R\$800.216,94). Documento arquivado neste Ofício. Emols: R\$855,20. ISS: R\$25,66. FRJ: R\$194,38. (O valor arrecadado a título de FRJ terá os seguintes repasses: FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Selo digital de fiscalização: HCM51222-103U. Protocolo: 109.151 em 12/04/2024. Dou fé.

Consta saldo devedor de dívida fiduciária em 04/05/2026 a quantia de R\$ 730.879,15. (valor sujeito a variação) Compete ao interessado apurar o real saldo devedor no momento do leilão ou seu pagamento.

O valor do lance será integralmente depositado no processo.

O arrematante é responsável pelo adimplemento integral de dívida, sendo o valor informado como referência, e o juízo ou leiloeiro não são responsáveis por alterações de valor até o efetivo pagamento pelo arrematante ou através da liberação judicial.

Avaliação: Avaliação atualizada em R\$ 1.319.068,68 (um milhão trezentos e dezenove mil, sessenta e oito reais e sessenta e oito centavos).

Todas as averbações podem ser consultadas na matrícula do imóvel que faz parte integrante do presente edital.

DISPOSIÇÕES GERAIS

1 – DOS LANCES E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1 Poderão participar do leilão todos aqueles que mediante prévio cadastro forem habilitados a efetuar lances através da plataforma digital do leiloeiro em seu *site*, sendo o usuário responsável pelas ofertas registradas através de seu *login* e senha que são de uso pessoal e intransferível e os lances são irretratáveis e irrevogáveis.

1.2 Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captura pelo provedor, assim, diante de possíveis intempéries digitais e ocorrências como falha no sistema, quedas de conexão e demais circunstâncias alheias, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.



1.3 O interessado em participar do leilão de forma on-line deve se cadastrar previamente no site www.leiloeirojudicial.com.br, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas da data do leilão, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do cadastro, devendo preencher com exatidão os dados pessoais e aceitar as condições previstas nos termos de compromisso e no presente edital.

1.4 A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado no cadastro.

1.5 Os usuários que tiverem seu cadastro on-line aprovado, outorgam automaticamente poderes ao leiloeiro para assinar em seu nome o Auto de Arrematação.

2 – PAGAMENTO

2.1 À vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento integral do lance ofertado de forma à vista, por meio de guia judicial (GRJ), devendo o arrematante efetuar de imediato o pagamento e enviar o comprovante ao leiloeiro juntamente com o pagamento da comissão e taxas administrativas em até 24h (vinte e quatro horas) úteis após a finalização do leilão.

2.2 Parcelado: A proposta deverá ser apresentada até o início do respectivo Leilão contendo: Pelo menos 25% de entrada e o restante em até 30 parcelas corrigidas monetariamente pelo IPCA/IBGE, garantida pela hipoteca do próprio imóvel.

2.2.1 Somente será possível o parcelamento do valor superior ao saldo devedor da alienante fiduciária de R\$ 730.879,15, devendo o valor inferior ser pago à vista juntamente com o valor de entrada do lance parcelado.

Sendo vencedora a proposta nesta modalidade o arrematante deverá efetuar o imediato recolhimento da guia judicial (GRJ) do valor da entrada e da comissão do leiloeiro.

2.3. Os lances à vista têm prevalência sobre os lances parcelados.

2.4 Aplicam-se aos lances parcelados a integralidade do disposto no artigo 895 do CPC.

2.5 A emissão das parcelas e sua atualização é responsabilidade exclusiva do Arrematante.

3 – COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL E TAXAS ADMINISTRATIVAS

3.1 O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro o valor equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação de forma à vista, não estando incluso este no valor do lance, sendo os dados para pagamento informados ao licitante vencedor através do e-mail cadastrado.

3.2 Incide sobre a arrematação despesas administrativas no valor de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) por lote a ser paga pelo arrematante.

3.2 Demais taxas e despesas administrativas, se houverem, estarão devidamente informadas no anúncio do bem e constituem ressarcimento pelas despesas do leiloeiro, devendo serem pagas juntamente com a comissão do leiloeiro, todas de pagamento obrigatório pelo arrematante.

4 - INTIMAÇÕES

4.1 Ficam intimadas as partes, cônjuges, credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários ou com penhora anteriormente averbada e a quem mais interessar na forma do artigo 889 do Código de Processo Civil da realização do presente leilão, caso não tenham sido encontrados pelo oficial de justiça.

5 – DOS BENS

5.1 Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, não cabendo ao Juízo ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade por problemas ou defeitos que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, conservação, localização, identificação do bem, eventual ocupação, metragem, confrontações, limites, índices construtivos, áreas de preservação permanente, possibilidade ou impossibilidade de construção, edificação ou ausência desta, ausência ou averbação de construção, condomínio, necessidade de instituição ou regularização de condomínio, áreas *non edificanti*, necessidade de ações possessórias, necessidade de regularização do imóvel no todo ou em parte, sendo a alienação realizada em caráter *AD-CORPUS*, sendo que todas as informações, áreas, especificações, conservação, estado, localização e características mencionados nos editais, catálogos, folhetos, descrição e qualquer meio de comunicação, são meramente enunciativas, presumindo-se conhecimento das características e situação do(s) bem(ns), não sendo aceitas reclamações posteriores, bem como alegações referentes a isto e tudo que envolver os bens arrematados.



5.2 A Arrematação é forma de Aquisição Originária, não cabendo, portanto, alegação de evicção, sendo atribuição exclusiva dos Arrematantes, Remitentes ou Adjudicantes, a prévia verificação e visitação dos bens, identificando a sua situação.

5.3 Na alienação de bem(ns) imóvel(is), não serão de responsabilidade do(s) arrematante(s) eventuais hipotecas, penhoras e débitos anteriores a realização da alienação.

5.4 Compete ao interessado na arrematação de bem(ns) imóvel(is) a verificação de eventuais restrições ou impedimento para construção, averbadas ou não na matrícula do imóvel.

5.5 - O Leiloeiro 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 verificação completa do bem, sendo essencial à sua visitação ao lote.

5.6 Compete ao(s) arrematante(s) requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), 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 imissão na posse.

5.7 Todas as imagens dos bens são meramente ilustrativas, competindo ao interessado na arrematação a verificação do seu estado, localização e metragem.

5.8 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 deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903 do CPC).

5.9 Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o pagamento do seu lance no prazo previsto, perderá, em favor da execução o montante de 20% (vinte por cento) a título de multa, além da comissão do leiloeiro, despesas judiciais e perdas e danos, estando o leiloeiro autorizado a emitir título executivo e promover a inclusão do licitante no cadastro de inadimplentes até o pagamento integral do valor devido, inclusive com o protesto extrajudicial do título e a execução do valor na esfera judicial e eventual tipificação criminal da conduta, além do licitante ficar impedido de participar de novos leilões pelo prazo de 05 (cinco) anos.

5.10 Os lances ofertados durante o leilão são registrados e salvos permitido que eventualmente, caso o arrematante não efetue o pagamento ou desista da arrematação, o juízo, caso queira, convoque os demais ofertantes para demonstrar interesse no bem e prosseguir com a arrematação.

5.11 Eventuais ônus/recursos sobre os bens estão devidamente informados na descrição do bem, matrícula ou no processo judicial.

5.12 Em caso de remissão, acordo ou pagamento da dívida após a realização do leilão será devido comissão de 5% ao Leiloeiro Público, e se antes da realização dos leilões o juízo poderá arbitrar remuneração proporcional.

6 – VENDA DIRETA

6.1 Se ambas as hastas públicas resultarem negativas sem a apresentação de lances, o Leiloeiro Público Oficial poderá ofertar o(s) bem(ns) em VENDA DIRETA pelo prazo máximo de 60 dias, ao primeiro que apresentar oferta respeitando as regras legais e previstas neste edital.

7 – QUESTÕES INCIDENTAIS

7.1 Dúvidas e controvérsias serão submetidas ao crivo judicial.

7.2 Esclarecimentos, informações e cópia do edital poderão ser obtidos com o Leiloeiro através do site: www.leiloeirojudicial.com.br, por e-mail contato@leiloeirojudicial.com.br ou pelo whatsapp (49) 99800-0547.

Chapecó, SC, 8 de setembro de 2026.

VARONES PASQUAL DRABACH FILHO
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESC AARC/429

