ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CIVEL DA COMARCA DE BLUMENAU
Rua Zenaide Santos de Souza, 363, Bairro Velha, CEP 89.036 901, Blumenau/SC. Tel. (47) 3321 9342.

EDITAL ELETRÔNICO DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR CLAYTON CESAR WANDSCHEER, JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BLUMENAU/SC, NA FORMA DA LEI, ETC.,

FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil e em cumprimento à decisão exarada nos autos, **AUTORIZA** a Leiloeira Pública Oficial NELCIR APARECIDA CATAFESTA, matriculada na JUCESC sob o nº AARC 303/2012, a submeter a 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: 26 de JANEIRO de 2027, **no horário de 12h00 às 13h00,** por lanço igual ou superior ao valor da avaliação.

2º LEILÃO/PRAÇA: 26 de JANEIRO de 2027, **no horário de 13h05 às 14h00,** a quem mais ofertar, iniciando-se por 60% do valor de avaliação, nas condições deste edital.

LOCAL: eletronicamente ao sitio Oficial da Leiloeira, já aberto para cadastros e lanços 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@nelcileiloes.com.br. Sítio: www.nelcileiloes.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 EXPROPRIAÇÃO):

EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL Nº 5030574-53.2020.8.24.0008/SC
EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO KIRSTEN
EXECUTADO: CÉLIO EDI SANCHES
VALOR DA DÍVIDA: a ser devidamente atualizada nos autos.

BEM 01: O APARTAMENTO Nº. 703, ÁREA ÚTIL 78,80m², 7º PAVIMENTO DO EDIFICIO KIRSTEN (ou 6º andar), ÁREA USO COMUM 45,28m², ÁREA TOTAL 124,08m², situado à Rua Bolívia, 400, apto 703, Bairro Ponta Aguda, CEP 89.050 300, **BLUMENAU, SC.**

Matricula: nº 1.833 do 1º O.R.I. de BLUMENAU/SC *(vide matricula atualizada disponível para download ao sitio da leiloeira).*

Descrição/benfeitorias: apartamento nº 703, área privativa de 78,80m² no Residencial Edifício Kirsten. Trata-se de imóvel constituído de um bloco arquitetônico de 11 pavimentos, composto de garagem térrea e apartamentos residenciais, localizado em área urbana, em bairro nobre da cidade de Blumenau/SC. O condomínio é composto por uma torre e os apartamentos são de uso aparentemente residenciais. Possui acesso por vias pavimentadas, terreno plano e cercado. A construção é relativamente antiga (aproximadamente 47 anos) e encontra-se em boas condições externas. **Benfeitorias comuns do Edifício:** não relatadas na penhora. A vistoria interna do apartamento não foi possível pois o mesmo encontra-se ocupado. Edifício antigo e muito bem cuidado. **Excelente para morar, localizado no centro histórico de Blumenau à 5 minutos do centro da cidade. Possui área de festas completa e Playground. Edificio em bom estado de conservação. As fotos são autênticas e foram efetuadas em 24/07/2025".**

Medidas/confrontações da Matricula: área total de 2.147,44m², de forma irregular, fazendo frente em 2 linhas, uma em 45,60m no lado par da Rua Bolívia e a segunda linha em 10m na testa de uma rua inominada projetada , de 10m de largura, que tem ligação com o lado par da rua Bolívia; pelos fundos, em 17,30m, com terras de Osvaldo Odebrecht Filho;

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

extremando pelo lado esquerdo em 2 linhas, a primeira a partir da rua Bolívia em 45m no lado ímpar da rua inominada projetada acima referida e, a segunda linha em 19m com terras de Arno Kirsten; pelo lado direito, também em 2 linhas, a primeira a partir da Rua Bolívia em 43,50m com terras de Paulo Carlos Scheeffer e a segunda linha em 33,10m com terras de Joao Buerger , em parte, e em parte com terras de Jorge Pfeiffer, contendo o dito apartamento , **localizado no 7º pavimento ou 6º andar. Constituição do Condomínio Registrado no cartório do 1º Oficio de registro de imóveis de Blumenau/SC , no Livro nº 8-A, sob nº 56, pág. 161**. Demais características e dimensões estão constantes da planilha de área do processo de condomínio.

Registros e Averbações: AV.6. PENHORA: Ação de Execução de Título Extrajudicial, Autos n. 5030574-53.2020.8.24.0008/SC, 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC. Exequente: CONDOMÍNIO EDIFICIO KIRSTEN. Executados: CÉLIO EDI SANCHES.

Localização: CONDOMÍNIO EDIFICIO KIRSTEN, localizado à Rua Bolívia, 400, apto 703, Bairro Ponta Aguda, CEP 89.050 300, **BLUMENAU, SC. Depositário:** O executado Célio Edi Sanches.

Avaliação do imóvel: R$ 440.000,00 *(quatrocentos e quarenta mil reais) em 21/10/2024.* **Avaliação corrigida: R$ 465.972,22** *(quatrocentos e sessenta e cinco mil, novecentos e setenta e dois reais e vinte e dois centavos) mês 10/2026.*

BEM 02: BOX DE GARAGEM Nº 36, ÁREA ÚTIL 15,20m², DE USO DO APARTAMENTO 703 DO EDIFICIO KIRSTEN, ÁREA USO COMUM 4,38m², ÁREA TOTAL 19,58m², situado à Rua Bolívia, 400, apto 703, Bairro Ponta Aguda, CEP 89.050 300, **BLUMENAU, SC.**

Matricula: nº 1.806 do 1º O.R.I. de BLUMENAU/SC *(vide matricula atualizada disponível para download ao sitio da leiloeira).*

Descrição/benfeitorias: o box de garagem n. 36 com área de 15,20m² que acompanha o apartamento nº 703/6º andar; garagem no 1º pavimento. Trata-se de imóvel constituído de um bloco arquitetônico de 11 pavimentos, composto de garagem térrea e apartamentos residenciais, localizado em área urbana, em bairro nobre da cidade de Blumenau/SC. O condomínio é composto por uma torre e os apartamentos são de uso aparentemente residenciais.

Medidas/confrontações da Matricula: área total de 2.147,44m², de forma irregular, fazendo frente em 2 linhas, uma em 45,60m no lado par da Rua Bolívia e a segunda linha em 10m na testa de uma rua inominada projetada , de 10m de largura, que tem ligação com o lado par da rua Bolívia; pelos fundos, em 17,30m, com terras de Osvaldo Odebrecht Filho;

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

extremando pelo lado esquerdo em 2 linhas, a primeira a partir da rua Bolívia em 45m no lado ímpar da rua inominada projetada acima referida e, a segunda linha em 19m com terras de Arno Kirsten; pelo lado direito, também em 2 linhas, a primeira a partir da Rua Bolívia em 43,50m com terras de Paulo Carlos Scheeffer e a segunda linha em 33,10m com terras de Joao Buerger , em parte, e em parte com terras de Jorge Pfeiffer, contendo o dito box **localizado no 1º pavimento. Constituição do Condomínio Registrado no cartório do 1º Oficio de registro de imóveis de Blumenau/SC , no Livro nº 8-A, sob nº 56, pág. 161**. Demais características e dimensões estão constantes da planilha de área do processo de condomínio.

Registros e Averbações: AV.6. PENHORA: Ação de Execução de Título Extrajudicial, Autos n. 5030574-53.2020.8.24.0008/SC, 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC. Exequente: CONDOMÍNIO EDIFICIO KIRSTEN. Executados: CÉLIO EDI SANCHES.

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.

Localização: CONDOMÍNIO EDIFICIO KIRSTEN, localizado à Rua Bolívia, 400, apto 703, Bairro Ponta Aguda, CEP 89.050 300, **BLUMENAU, SC. Depositário:** O executado Célio Edi Sanches.

Avaliação do box: R$ 40.000,00 *(quarenta mil reais) em 21/10/2024.* **Avaliação corrigida: R$ 42.361,11** *(quarenta e dois mil, trezentos e sessenta e um reais e onze centavos) mês 10/2026.*

***AVALIAÇÃO TOTAL (APARTAMENTO E BOX GARAGEM): R$ 508.333,33** (quinhentos e oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

***LANÇO MÍNIMO INICIAL (60% para a 2ª Praça): R$ 305.000,00** (trezentos e cinco mil reais).

⚠ **INTIMAÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Eventuais coproprietários, credores hipotecários, fiduciários ou titulares de usufruto/penhora anterior que não forem encontrados por mandado ficam devidamente intimados pelo presente edital para o exercício de eventual **direito de preferência** na arrematação, em igualdade de condições de preço e forma de pagamento, nos termos do art. 892 e seguintes do CPC. **Cônjuge:** Sendo o executado casado, o cônjuge será intimado da penhora e da hasta pública, podendo exercer a preferência ou resguardar sua meação na forma da lei.

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

⚠ **PREFERÊNCIA GLOBAL:** Nos termos do Art. 893 do CPC, na hipótese de disputa simultânea entre propostas individuais por lote e proposta de arrematação global cobrindo a totalidade dos bens, haverá preferência para a oferta que contemplar a aquisição conjunta (global) dos lotes.

⚠ ADVERTÊNCIAS:

***COMISSÃO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante diretamente à Leiloeira.

***PAGAMENTO:** Preferencialmente à vista. O interessado em parcelar deverá apresentar proposta por escrito até o início do leilão, (Artigo 895, I e II do CPC - 25% de sinal e o saldo em até 30 meses, com garantia real e idônea a ser disponibilizada ao juízo, sendo efetuado gravame judicial até o término do pagamento das parcelas contraídas). Leia atentamente as condições previstas no edital e consulte a Leiloeira.

***DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** 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.

***DA INTIMAÇÃO EDITALÍCIA E FICTA (ART. 889 DO CPC):** Caso o executado, seu eventual cônjuge, ou terceiros interessados não sejam localizados para intimação pessoal das datas designadas para a hasta pública, suprir-se-á a exigência legal por meio do presente Edital de Leilão e Intimação, na forma do Artigo 889 e incisos do Código de Processo Civil.

***DO INADIMPLEMENTO, DESISTÊNCIA E PENALIDADES (ART. 897 DO CPC):** Se o arrematante não efetuar o depósito do lanço ou o pagamento da comissão da leiloeira no prazo estipulado, a arrematação será tornada sem efeito. O arrematante remisso perderá a quantia prestada em favor da execução e responderá pelo pagamento integral da comissão da leiloeira (5%), nos termos do Artigo 897 do CPC, sem prejuízo da apuração de responsabilidade civil e criminal por fraude à hasta pública (Art. 358 do Código Penal).

***DO FIEL DEPOSITÁRIO:** Permanece como Fiel Depositário e responsável pela guarda e conservação do bem o executado e/ou possuidor direto, até a efetiva expedição do Mandado de Imissão na Posse em favor do arrematante.

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

***DA MULTA POR LANÇO INDEVIDO, DESISTÊNCIA E INADIMPLÊNCIA:** O usuário que emitir lanço indevido, não honrar o pagamento do valor da arrematação no prazo legal ou desistir injustificadamente do leilão, além de ter a arrematação tornada sem efeito, ficará sujeito às seguintes penalidades:

- **Multa Processual:** Cobrança de **multa de até 20% (vinte por cento)** sobre o valor do lanço ofertado, revertida em favor do processo de execução, nos termos do Artigo 897 do Código de Processo Civil.
- **Comissão da Leiloeira:** Obrigação de efetuar o pagamento integral da **comissão de 5% (cinco por cento)** devida à Leiloeira Oficial.
- **Penalidades Administrativas e Criminais:** Impedimento de participar de novos leilões judiciais e comunicação imediata ao Juízo para apuração de eventuais sanções cíveis e criminais por fraude ou impedimento de hasta pública (Artigo 358 do Código Penal).

📌 CLÁUSULA DE PREFERÊNCIA DO LANÇO À VISTA E VEDAÇÃO DE FIANÇA PRIVADA

I – DA PREFERÊNCIA ABSOLUTA DO LANÇO À VISTA (Art. 895, § 7º do CPC):

Ficam todos os licitantes e interessados cientificados de que, nos termos do artigo 895, § 7º, do Código de Processo Civil, **a apresentação de proposta para pagamento parcelado NÃO prevalece sobre o lanço ofertado à vista**. Havendo oferta à vista registrada no sistema para o lote, esta terá preferência legal absoluta para homologação pelo Juízo, desconsiderando-se propostas parceladas superadas.

II – DAS REGRAS DE CAUÇÃO IDÔNEA E REJEIÇÃO DE FIANÇAS PRIVADAS (Art. 895, § 1º do CPC):

Na hipótese excepcional de acolhimento de proposta de parcelamento para bens móveis/veículos, a prestação de caução idônea exigirá garantia real ou bancária de liquidez imediata. **NÃO SERÃO ACEITAS, sob qualquer pretexto, cartas de fiança, cauções ou avais emitidos por empresas afiançadoras privadas, fiduciárias não bancárias ou sociedades empresariais sem regulação oficial**. Serão admitidas exclusivamente **Fiança Bancária** (prestada por instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil) ou **Seguro Garantia Judicial** (emitido por seguradora regulada pela SUSEP), ambos sujeitos à prévia e expressa homologação judicial.

***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.

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

*__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.

*__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."

*__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 providencias 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).**

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

*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 sitio 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.

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 lanço vencedor ao sitio 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 lanços ofertados iniciando-se por 50% 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.

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

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, remitente 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):*

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

§ 1º. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lanço 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 divido 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".

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

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 lanço 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, lanço 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 lanços 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*).

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

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 lanço inferior ao valor da avaliação, bem como o seu parcelamento.

Tratando-se de alienação de bens onerados por débitos trabalhistas, o valor do lanço 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 – INFORMAÇÕES FÁTICAS (ARREMATAÇÃO):

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.

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

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 matricula, 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/praça 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.

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

Para ofertar lanços online, o interessado deverá cadastrar-se, antecipadamente ao sitio 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/praça, 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 lanço maior seja ofertado, será considerado vencedor o último lanço 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 lanço em um determinado lote, este poderá ser novamente oferecido pelo leiloeiro ao final do leilão/praça, respeitadas as condições previstas neste edital.

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

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

O valor do lanço 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 lanço online, o AUTO DE ARREMATAÇÃO 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 expensas 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.

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

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/praça 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.**

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), 12 de novembro de 2026.

Nelcir Aparecida Catafesta
Leiloeira Pública Oficial e Depositária Judicial
AARC 303

Escritório: Rua John Kennedy, nº 96, Centro, CEP 89.180-000, Rio do Oeste, SC. Tel.: 47 3543-0096 e 47 9 9609 7848
Sitio: www.nelcileiloes.com.br E-mail: leiloeira@nelcileiloes.com.br

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