



Disponibilizado no D.E.: 06/07/2026
Prazo do edital: 28/08/2026
Prazo de citação/intimação: 31/08/2026

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu

Rua Rio Branco, 29, 1º Andar - Bairro: Centro - CEP: 88160-000 - Fone: (48)3287--9216 - Email: biguacu.civel2@tjsc.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5004792-42.2023.8.24.0007/SC

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO ILHAS DO ATLÂNTICO

EXECUTADO: SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

EXECUTADO: IZABEL DE SOUZA NOGUEIRA

EDITAL Nº 310097683586

JUIZ DO PROCESSO: CLAUDIO REGO PANTOJA - Juiz(a) de Direito

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. EPP. (CNPJ: 05.204.002/0001-16), na pessoa de seu representante legal IZABELL DE SOUZA NOQUEIRA (CPF: 328.476.029-68), IZABEL DE SOUZA NOGUEIRA (CPF: 328.476.029-68), credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro interessado OCUPANTE DO IMÓVEL e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO, Processo nº 5004792-42.2023.8.24.0007, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BIGUAÇU/SP, requerida por CONDOMÍNIO ILHAS DO ATLÂNTICO RESIDENCE (CNPJ: 31.227.775/0001-28).

O Dr. CLAUDIO REGO PANTOJA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESC sob nº 567 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Apartamento nº 404 do bloco "Ilha do Coral", também denominado "bloco C", com a vaga de estacionamento nº C34, com finalidade residencial, localizado no quarto pavimento do condomínio denominado "Ilhas do Atlântico Residence", situado na Rua Jordelino João da Rosa, bairro Vendaval, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a área privativa de 52,73m², área de uso comum de 10,5068m², totalizando uma área de 63,2368m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal no terreno de 0,2298%, correspondente a uma área de 60,6351m²; sendo que o referido condomínio encontra-se edificado sobre um terreno com a área de 26.385,90m². Mais informações sobre limites e confrontações do terreno estão presentes na matrícula do imóvel. Contribuinte nº 01.03.018.4268.003.24. Matrícula nº 35.884 do 01ª CRI de Biguaçu/SC.

ÔNUS: Constan Matrícula nº 35884, conforme R.02 (19/07/2017), direito real de garantia registrado na matrícula, HIPOTECA, R.06 (02/12/2024), penhora registrada na matrícula, EXEQUENDA.

BS: Não foi possível verificar a existência de eventuais débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel. Caberá ao arrematante diligenciar junto ao órgão competente para apurar a existência de eventuais débitos e sua respectiva situação jurídica.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 330.000,00 (setembro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSC), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 11.676,51 (novembro/2024). O débito em questão trata-se de taxas condominiais em atraso, de natureza propter rem, vinculando-se ao próprio imóvel. Caso o produto da arrematação seja insuficiente para a integral quitação da dívida condominial, o arrematante sub-rogar-se-á nas obrigações remanescentes, assumindo a responsabilidade pelo saldo devedor eventualmente existente.

4 - DATAS DAS PRAÇAS -

1ª Praça começa em 28/08/2026 às 13h10min, e termina em 31/08/2026 às 13h10min;

2ª Praça começa em 31/08/2026 às 13h11min, e termina em 21/09/2026 às 13h10min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SC, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).



6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada e encaminhada por esta gestora, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - 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 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente



informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os requeridos SN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. EPP., IZABEL DE SOUZA NOGUEIRA, credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceiro interessado OCUPANTE DO IMÓVEL, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 22/11/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

E para que chegue ao conhecimento de todos, partes e terceiros, foi expedido o presente edital, o qual será afixado no local de costume e publicado 01 (uma) vez(es), sem intervalo de dias, na forma da lei.

Documento eletrônico assinado por **POLIANA RAMOS FERMIANO SILVEIRA, Servidora de Cartório**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310097683586v2** e do código CRC **5ed1b1cc**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): POLIANA RAMOS FERMIANO SILVEIRA
Data e Hora: 03/07/2026, às 16:50:34



5004792-42.2023.8.24.0007

310097683586.V2