JEFFERSON EDUARDO ZAMPIERI - Leiloeiro Público Oficial - Matrícula AARC/137

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL/SC

Rua Guilherme Cristiano Wackerhagen, 87, sala 116, Vila Nova – CEP: 89259-300 – Jaraguá do Sul/SC – Fone: (47) 3130-8295 – Email: jaragua.secretariacivel@tjsc.jus.br

LEILÃO ELETRÔNICO: ONLINE (INTERNET)

1º Leilão: 16/02/2027 com início às 14:00 horas; Por valor igual ou superior à avaliação.
2º Leilão: 17/02/2027 com início às 14:00 horas; A quem mais ofertar, desde que não a preço vil (superior a 50% do valor da avaliação).

O leilão a partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances no site estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "Painel de Pregão" do Portal www.zampierileiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. No horário indicado deste edital para o início do apregoamento será colocado o(s) lotes(s) em pregão e disparado o cronômetro retroagindo os 3(três) minutos para o seu encerramento, providenciando assim igualdade de condições entre os licitantes.www.zampierileiloes.com.br

Local: LEILÃO ELETRÔNICO: Através do site WWW.ZAMPIERILEILOES.COM.BR.

JEFFERSON EDUARDO ZAMPIERI, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pelo EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(ÍZA), desta respeitável Vara Cível, venderá em Praça/Leilão Judicial na modalidade Leilão Eletrônico (online), na forma da Lei, em dia, hora e local supracitados, os bens penhorados nos processos a seguir:

Em razão da nova modalidade digital de alienações judiciais e leilões, conforme Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, Resolução CM N. 2 de 9 de Maio de 2016, expedida pelo Conselho de Magistratura do Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015, a realização do leilão judicial, por meio eletrônico, ocorrerá nos termos do artigo 882, parágrafo primeiro, 886 inciso IV, artigo 887, parágrafos primeiro e segundo, do Novo CPC, artigo 5º, da resolução CM N. 2 de 09 de maio de 2016, expedida pelo Conselho Magistratura de SC, artigos 11(parágrafo único) ,20 E 21 da resolução 236 de 13 de julho de 2016, expedida pelo Conselho Nacional de Justiça. A consignação de lance mínimo pelos licitantes, ocorrerá em valor superior a 50% da avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s), nos termos do artigo 891, parágrafo único do Novo CPC, salvo determinação judicial em contrário.

ADVERTÊNCIA: 01) Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários ou senhorio direto havendo, INTIMADOS pelo presente EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL, para todos os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, suprindo, assim, a exigência contida no NCPC. 02) O(s) executado(s) fica(m) automaticamente intimado(s) pelo presente Edital, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único do NCPC.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0309598-55.2017.8.24.0036/SC

EXEQUENTE: RESIDENCIAL ESTER MENEL

EXECUTADO: TAMIRES PRESTES DE JESUS (INVENTARIANTE)

EXECUTADO: GILBERTO FREITAS DA ROSA (ESPÓLIO)

VALOR DA EXECUÇÃO: R$ 33.657,06, EM 04/2026.

BEM PENHORADO: Apartamento nº 13, Bloco 12, do Residencial Ester Menel, situado nesta cidade, no lado ímpar da Rua 701-Luiz Sarti-Pioneiro, bairro Nereu Ramos, nº 437, localizado no pavimento térreo ou 1º pavimento, área construída privativa de 51,6300m², área construída de uso comum de 6,1144m², área total construída de 57,7444m², fração ideal do solo de 0,005189237%, quota de terreno de 77,4948m², incluída uma vaga de estacionamento nº 105. O referido imóvel encontra-se matriculado sob o nº 70.464 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC.

Descrição da matrícula do Imóvel do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul/SC sob o nº 70.464.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 13, BLOCO 12, do RESIDENCIAL ESTER MENEL, situado nesta cidade, no lado ímpar da Rua 701-Luiz Sarti-Pioneiro, bairro Nereu Ramos, nº 437, localizado no pavimento térreo ou 1º pavimento, área construída privativa de 51,6300m², área construída de uso comum de 6,1144m², área total construída de 57,7444m², fração ideal do solo de 0,005189237%, quota de terreno de 77,4948m², incluída uma vaga de estacionamento nº 105.

O Residencial Ester Menel acha-se edificado no terreno situado nesta cidade, no lado ímpar da Rua 701-Luiz Sarti-Pioneiro, bairro Nereu Ramos, com a área de 14.933,75m², fazendo frente em duas linhas, a 1ª de 18,28m e a 2ª de 47,31m em linha curva, ambas com a Rua 701-Luiz Sarti-Pioneiro,

coincidindo com o alinhamento predial, travessão dos fundos em 49,37m com terras de Mario Zanella, estremando do lado direito em 233,05m com terras de Mauro Ferrazza, Ivone Kanzler Ferrazza, Marilio Ferrazza e Teresa Mendonça Ferrazza e do lado esquerdo em dez linhas, a 1ª de 50,00m, sendo 37,30m com terras de Avelino Gretter e 12,70m com terras de Virgilio Stolf e Eulália Wolf Stolf, a 2ª de 6,81m, sendo 2,58m com terras de Avelino Gretter e 4,23m com terras de Virgilio Stolf e Eulália Wolf Stolf, a 3ª de 0,30m com terras de Virgilio Stolf e Eulália Wolf Stolf, a 4ª de 16,87m com terras de Virgilio Stolf e Eulália Wolf Stolf, a 5ª de 12,60m com terras de Marli Wolf, a 6ª de 12,60m com terras de Lino Voltolini e Ana Socatelli Voltolini, a 7ª de 64,10m, sendo 12,60m com terras de Anacleto Pozzan e Maria Pozzan, 12,50m com terras de José Antonio Lopes Neto e Maria de Araújo Lopes, 13,00m com terras de Geraldo Pires e Enice Fagundes Pires, 13,00m com terras de Vanderlei Zat e Eliane Nogueira Lima Zat e 13,00m com terras de Matheus Gerent, a 8ª de 41,50m, sendo 13,50m com terras de Anderson Carlos Pozzan, 13,50m com terras de Carlos Eduardo Hreczuk e Marcia Mathedi Hreczuk e 14,50m com terras de Valter Arcoleze, a 9ª de 29,00m, sendo 14,50m com terras de Claudia Vasselai e 14,50m com terras de Geraldo de Campos Pacheco e Tereza Iablonski Pacheco, a 10ª de 14,60m com terras de Edemar Rohrbacher e Helga Berner Rohrbacher.

ÔNUS/PENHORAS:
R.1 – 70.464, de 29 de novembro de 2013. TÍTULO: Compra e Venda.

R.2 – 70.464, de 29 de novembro de 2013. ÔNUS: Alienação Fiduciária em Garantia (constituição de propriedade fiduciária). TRANSMITENTES (Devedores/Fiduciantes): TAMIRES PRESTES DE JESUS e GILBERTO FREITAS DA ROSA. ADQUIRENTE (Credora Fiduciária): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, representando o FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR. Forma do título: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com recursos FAR, datado de 25/06/2012. Valor da dívida/condições: conforme consta na matrícula e instrumento contratual. A transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o pleno cumprimento das obrigações devidas, ou se considerar em favor da credora no caso de inadimplemento, nos termos da Lei nº 9.514/97.

OBSERVAÇÃO: Conforme Despacho/Decisão no evento 339: "Sem delongas, **ante a informação de liquidação do contrato de alienação fiduciária (328.1)** que pendia sobre o imóvel cujos direitos foram penhorados, nos termos da decisão 303.1, DEFIRO o pedido da parte credora e, por conseguinte, determino que a penhora incida diretamente sobre o imóvel em cotejo, mediante termo nos autos, independentemente de mandado, conforme art. 845, § 1º, do CPC."

AVALIAÇÃO: R$ 251.000,00 (duzentos e cinquenta e um mil reais), avaliação realizada em 13/03/2026, conforme Auto de Avaliação e Certidão de Avaliação, com laudo datado de 17/03/2026.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Sarti, nº 437, apartamento 13, Bloco 12, Residencial Ester Menel, bairro Nereu Ramos, Jaraguá do Sul/SC. **DEPOSITÁRIO(A):** Conforme Termo de Penhora nos Autos.

Observação/Condições/Advertências:

1- Por meio do presente, ficam as partes cientificadas da alienação judicial (Art. 889, inciso I e Parágrafo único, do CPC).
2- O senhorio direto, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o usufrutuário, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução, ficam neste ato intimados da alienação judicial (Art. 889, incisos II, III, e V do CPC).
3- Os imóveis serão alienados em caráter "AD CORPUS" e no estado e conservação em que se encontram, não sendo de responsabilidade do leiloeiro qualquer divergência contida no edital.
4- Em se tratando de veículo, o arrematante recebe-o livre de débitos anteriores relativos ao IPVA, licenciamento e multas, cabendo-lhe, todavia, providenciar, às suas expensas, o processo administrativo junto aos respectivos órgãos para regularização das pendências existentes, bem como, no caso de penhoras oriundas de outros juízos, requerer seu levantamento mediante petição nos respectivos autos - o que valerá, ademais, para quaisquer bens e se se tratando de bens imóveis, o arrematante recebe-os livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos a IPTU ou ITR, **(os créditos tributários relativos ao imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação (art. 130, parágrafo 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, nas respectivas matrículas, de edificações existentes ou demolidas e/ou retificações de áreas, junto ao Ofício de Registro de Imóveis, bem como, no caso de penhoras oriundas de outros juízos, requerer seu levantamento mediante petição nos respectivos autos.
5- ***Condomínio:*** Eventuais débitos condominiais incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do arrematante, ressalvada a hipótese em que a execução tenha sido promovida pelo próprio condomínio. Nessa situação, caso o produto da arrematação seja suficiente para a integral quitação do crédito exequendo, o imóvel será transmitido livre de débitos condominiais anteriores. Todavia, sendo o valor da arrematação insuficiente para a quitação integral da dívida condominial, o saldo remanescente será de responsabilidade exclusiva do arrematante, salvo determinação em contrário que estiver nas observações da descrição do lote.
6- 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 da avaliação, e até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

Terão preferência as ofertas para pagamento à vista, embora admita-se também propostas de parcelamento, mediante entrada de pelo menos 25% do montante e o restante em 30 mensalidades corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, desde que constituída caução (bem móvel) ou hipoteca sobre o próprio bem (se imóvel), conforme art. 885, §§ 1º e 7º, do CPC; e, quarto, deverá prestar contas no prazo de 2 dias após o ato, nos termos do art. 884, V, do CPC. **O não envio da proposta de lance parcelado, fica condicionado que a arrematação parcelada será nas condições acima (artigo 895 do CPC). No site deste Leiloeiro www.zampierileiloes.com.br, a partir do momento de uma captação de lance à vista, ficará bloqueado os lances parcelados, correndo doravante o leilão na modalidade de pagamento á vista.**

7- Salienta-se que, em primeiro leilão, o valor do lanço não poderá ser inferior a avaliação efetuada. Não ocorrendo a venda neste(a), será levado(a) à segunda oportunidade, onde haverá a alienação a quem mais oferta, desde que não a preço vil, ocorrerá em 50% da avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s), nos termos do artigo 891, parágrafo único do Novo CPC.

8- Tendo em vista o dispositivo no art. 887, § 2º do CPC, o edital será publicado no sítio do leiloeiro www.zampierileiloes.com.br.

9- Havendo arrematação, o(a) leiloeiro(a) fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida pelo arrematante, conforme previsto no art. 884, parágrafo único, do CPC/2015.

10- Entabulado acordo ou remida a execução pelo devedor, nos termos do art. 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 do Leiloeiro, a título de ressarcimento, a importância de 5% do valor da avaliação dos bens constritos, observada a remuneração mínima de meio salário mínimo vigente na data da sua nomeação, se o Leiloeiro providenciou a remoção ou ficou como depositário deles. Se, antes de realizado o leilão, for requerida a substituição dos bens penhorados por dinheiro na forma do art. 847 do Código de Processo Civil, entabulado acordo, remida a execução ou adjudicados os bens, após a publicação do edital do leilão, remoção do bem ou praticado qualquer ato pelo Leiloeiro, incumbirá ao executado, juntamente com os demais ônus, incluídos os de publicidade, depositar a título de remuneração e ressarcimento do Leiloeiro, a importância de 2,5% do valor da avaliação dos bens, observada a remuneração mínima de meio salário mínimo vigente na data da sua nomeação, se o Leiloeiro providenciou a remoção ou ficou como depositário deles.

11- Anulada a arrematação, não será devida a comissão do(a) leiloeiro(a), correndo por conta daquele que houver dado causa à repetição do ato de arrematação (art. 93 do CPC/2015) as custas e despesas processuais.

12- Até a data do Leilão o valor da avaliação poderá ser atualizado.

13- **LEILÃO ON LINE:** a) Os leilões ocorrerão no site www.zampierileiloes.com.br e poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas pela rede mundial de computadores INTERNET, sendo que o interessado em ofertar lances pela internet deverá, com antecedência mínima de 48 horas,

cadastrar-se no site, e enviar a documentação que será oportunamente solicitada para homologação do cadastro. O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste edital e nos termos de uso constante na página eletrônica. b) Os lanços eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente edital estiver publicado no site do leiloeiro, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido a suscetibilidade de falhas técnicas, o leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados de forma eletrônica. c) A Plataforma eletrônica de leilões www.zampierileiloes.com.br não cancela nem anula lances efetuados através da Internet. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação pública, nos termos da legislação federal. Todas as ofertas e lances efetuados por habilitados são de sua inteira responsabilidade. Todos os lances ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem lançados. d) As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado estarão automaticamente outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os autos de arrematação. (art. 901CPC). e) Do Lance Automático: É uma facilidade do portal www.zampierileiloes.com.br que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante oferte um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão. f) Do tempo – O leilão a partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances no site www.zampierileiloes.com.br estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será www.zampierileiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. No horário indicado deste edital para o início será colocado o(s) lotes(s) em pregão e disparado o cronômetro retroagindo os 3(três) minutos para o seu encerramento. g) Das condições para ofertar lances – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento. h) Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal www.zampierileiloes.com.br OBS: Pagamento para arrematantes através da plataforma eletrônica do leilão on-line: Ao vencedor/ arrematante serão encaminhados para o e-mail cadastrado a guia de depósito judicial e auto de arrematação e os dados para o depósito da comissão do Leiloeiro, que deverá RETORNAR enviar via e-mail para o leiloeiro em 24 horas o comprovante do pagamento da respectiva guia de depósito judicial e comissão. A comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da arrematação deverá ser por meio de depósito (direto no caixa do banco) ou por transferência à vista entre contas correntes via TED, em conta a ser informada pelo leiloeiro. Os dados bancários serão oportunamente fornecidos ao

arrematante, via telefone e via e-mail, conforme o cadastro feito pelo cliente, logo após o arremate e a conclusão do leilão. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. Em nenhuma hipótese e sob qualquer alegação serão aceitos cancelamentos, desistências ou devoluções dos lotes arrematados. 10 - E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital que será publicado na forma da lei, e afixado no lugar de costume, na sede deste juízo. Maiores informações com o **Leiloeiro Público Oficial,** pelo telefone- whats (47) / 9 9609.4767 e site www.zampierileiloes.com.br e e-mail: zampieri@zampierileilao.com.br e zampierileilao@hotmail.com

Jaraguá do Sul/SC, 25 de novembro de 2026.

JEFFERSON EDUARDO ZAMPIERI:25316492803

Assinado de forma digital por JEFFERSON EDUARDO ZAMPIERI:25316492803
Dados: 2026.11.25 15:05:13 -03'00'

Jefferson Eduardo Zampieri
Leiloeiro Público Oficial
MATRÍCULA AARC/137