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

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL/SC

Rua João Planincheck, 1990, Centro Executivo Blue Chip, 11º andar – Jaraguá Esquerdo – CEP 89253-105 – 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 15:00 horas; Por valor igual ou superior ao valor correspondente à fração penhorada (R$ 600.000,00).
2º Leilão: 17/02/2027 com início às 15:00 horas; A quem mais ofertar, desde que não a preço vil, observado o limite mínimo de 50% da avaliação da fração penhorada (R$ 300.000,00).

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. SR. DR. JUIZ DE DIREITO da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, venderá em Praça/Leilão Judicial na modalidade Leilão Eletrônico (online), na forma da Lei, em dia, hora e local supracitados, a fração ideal de 50% do imóvel penhorado nos autos 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 com garantia real, usufrutuários, senhorio direto, coproprietários e credores com penhora anteriormente averbada, quando aplicável, 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 localizados pelo Sr. Oficial de Justiça, suprindo, assim, a exigência contida no NCPC. 02) O executado fica automaticamente intimado pelo presente Edital, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único, do NCPC.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5014404-14.2023.8.24.0036/SC

EXEQUENTE: CENTRO EDUCACIONAL LONI EMMENDOERFER LTDA

EXECUTADO: JOÃO OTÁVIO PERITO

VALOR DA EXECUÇÃO: R$ 18.906,94, atualizado em 22/08/2024.

BEM PENHORADO: Fração ideal de 50% do terreno com área de 392,00 m², edificado com residência em alvenaria de 02 pavimentos, com área construída de 280,52 m², localizado na Rua Camilo Andreatta, nº 367, Barra do Rio Cerro, Jaraguá do Sul/SC, inscrito sob a matrícula nº 34.804 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC. A alienação judicial recairá exclusivamente sobre a fração ideal de 50% do imóvel, não abrangendo a integralidade do bem.

Descrição da matrícula do imóvel do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá do Sul/SC sob o nº 34.804.

IMÓVEL: Terreno com área de 392,00 m², edificado com residência em alvenaria com 02 pavimentos e área construída de 280,52 m², localizado na Rua Camilo Andreatta, nº 367, Barra do Rio Cerro, Jaraguá do Sul/SC, inscrito sob o nº de matrícula 34.804 no Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC. A presente alienação judicial refere-se exclusivamente à fração ideal de 50% do imóvel, objeto da penhora.

ÔNUS/PENHORAS:

R.1 – Matrícula nº 34.804 – Registro de aquisição, conforme certidão imobiliária.

AVERBAÇÕES: Constam na matrícula averbações de penhoras/ações de execução, incluindo registros em favor de Cooperativa de Crédito Vale do Itajaí – Viacredi (AV.9, AV.10 e AV.11) e Sicredi Norte SC – Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento do Norte e Nordeste de Santa Catarina (AV.12). Conforme conferência da matrícula, não se identificou averbação vigente de alienação fiduciária; os registros mencionados correspondem a penhoras/averbações de execuções.

AVALIAÇÃO: R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), correspondente ao valor total de avaliação do imóvel. Esclarece-se que o objeto da alienação judicial é exclusivamente a fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel, cuja avaliação proporcional corresponde a R$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

LOCALIZAÇÃO: Rua Camilo Andreatta, nº 367, Barra do Rio Cerro, 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 14:49:20 -03'00'

Jefferson Eduardo Zampieri
Leiloeiro Público Oficial
MATRÍCULA AARC/137