Edital de leilão judicial eletrônico

Primeira e segunda praças e intimação dos interessados

Processo nº 0010355-22.2011.8.24.0008/SC

Execução de Título Extrajudicial

Exequente: GPS SERVIÇOS DE COBRANÇAS LTDA.

Executados: DFM EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA.; MARCIA ELISA FRANCESCO MAGALHÃES; MARIETA NATALÍCIA DE FRANCESCO MAGALHÃES; ROBERTO CARLOS DE FRANCESCO MAGALHÃES.

O Doutor RODRIGO VIEIRA DE AQUINO, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC, FAZ SABER aos interessados que será levado a leilão judicial eletrônico o imóvel abaixo descrito, nos autos em epígrafe, em cumprimento à decisão de 27 de outubro de 2026, documento nº 310104400549v7, sob condução de ENÉAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO, Leiloeiro Público Oficial, JUCESC AARC 143/2004, mantido na nomeação pelo respeitável Juízo.

1 Datas e ambiente eletrônico

1ª PRAÇA: início em 07/12/2026, às 09:00, **e encerramento em 08/12/2026, às 09:00**. Lance mínimo: 100% da avaliação atualizada, no montante de R$ 650.000,00, (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais).

2ª PRAÇA: não havendo lance vencedor na primeira, início em 08/12/2026, às 09:01, e encerramento em 11/12/2026, às 15:00. Lance mínimo: **50%** da avaliação atualizada, no montante de **R$ 325.000,00 (Trezentos e Vinte e Cinco Mil Reais).**

As praças serão realizadas exclusivamente pela internet, no endereço **www.vasconcelosleiloes.com.br**, mediante cadastro e habilitação prévios. Todos os horários observarão o horário de Brasília. A publicação deverá respeitar a antecedência mínima de cinco dias prevista no art. 887, § 1º, do CPC. As datas dependem do cumprimento das providências prévias determinadas nos itens 5 e 6 da decisão.

2- Imóvel e avaliação

LOTE ÚNICO: ***terreno sem benfeitorias, com área de 318,00 m², correspondente ao lote nº 17 do desmembramento denominado Jardim Champagnat, situado na Rua Osvaldo Bertemes, entre os Nºs 101 e 115 bairro Fazendinha, no Município de Itajaí/SC, matriculado sob nº 23.127 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, de propriedade do executado Roberto Carlos de Francesco Magalhães. Penhora indicada no evento 148.***

"Terreno, sem benfeitorias, com área de 318,00 metros quadrados, situado no bairro Fazenda, nesta cidade de Itajaí-SC, sede do município e da comarca do mesmo nome, representado pelo lote número 17 do desmembramento do terreno denominado Jardim Champagnat, medindo na frente, ao sul, na rua "A", sem denominação especial - 12 metros, e findos, que fazem ao norte, a mesma medida, com lote número 33; extrema ao leste com o lote 16 e ao oeste com o de número 18, medindo em casa uma dessas extremas - 26,50 metros." terreno que, atualmente, não possui qualquer construção.

O imóvel está situado na cidade de Itajaí, em região que tem observado **grande valorização** ***nos últimos anos. Fica próximo a escolas, hipermercado, possuindo fácil acesso ao centro da cidade, à praia de Cabeçudas e também ao município vizinho de Balneário Camboriú.***

Avaliação realizada por Oficial de Justiça: R$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), evento 306, homologada no evento 372. Os valores históricos de R$ 650.000,00 e R$ 325.000,00 não substituem os mínimos calculados sobre a avaliação atualizada.

3- Participação e pagamento à vista

Poderão participar os interessados legalmente habilitados, ressalvados os impedimentos do art. 890 do CPC. O interessado deverá concluir o cadastro na plataforma www.vasconcelosleiloes.com.br e apresentar a documentação exigida antes de ofertar lances. Os lances serão registrados no sistema, observados os valores mínimos de cada praça e as regras operacionais divulgadas, sem alteração das condições judiciais.

O pagamento à vista será realizado de imediato, por depósito judicial vinculado aos autos, O Boleto será emitido pelo Leiloeiro Oficial Judicial (Auxiliar do Juizo) na forma do art. 892 do CPC, ressalvada determinação judicial diversa. As instruções para emissão da guia serão fornecidas ao arrematante. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão, e a ***proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre a parcelada, nos termos do art. 895, §§ 6º e 7º, do CPC.***

4- Propostas de pagamento parcelado

A proposta conterá entrada mínima de **25% (vinte e cinco por cento)** do valor ofertado, à vista, e **saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais corrigidas, com constituição de hipoteca judicial sobre o próprio imóvel, conforme determinado pelo Juízo**. Deverá identificar o proponente, o preço, a entrada, o número e vencimento das parcelas, o indexador de correção monetária e as demais condições de pagamento do saldo, sujeitas à apreciação judicial. Não foi fixado indexador específico no despacho.

Havendo mais de uma proposta parcelada, observar-se-á o art. 895, § 8º, do CPC: entre propostas em condições diferentes, prevalecerá a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor; em condições iguais, a formulada primeiro. A apresentação de proposta não implica aceitação automática ou dispensa de decisão judicial.

O atraso de qualquer prestação sujeita o arrematante **à multa de 10%** sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou a execução do valor devido, nos próprios autos, conforme art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC.

5- Comissão do leiloeiro

A comissão é de **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da arrematação, de responsabilidade do arrematante e acrescida ao preço ofertado, conforme fixado na decisão. Será paga à vista, mediante instruções oficiais do leiloeiro, inclusive se o preço do imóvel for parcelado, sem integrar a entrada de 25% ou o saldo parcelado.

6- Estado do imóvel e despesas de aquisição

O imóvel será alienado no estado em que se encontrar, conforme descrição registral e elementos dos autos. Situação de ocupação, depositário, acesso para visitação e eventuais divergências físicas ou cadastrais: O interessado poderá solicitar ao leiloeiro acesso às informações e agendamento de visita, quando viável. Fotografias têm caráter meramente ilustrativo.

As despesas de transferência e registro, emolumentos e tributos incidentes sobre a aquisição incumbem ao adquirente, conforme a legislação aplicável. A imissão na posse e a expedição da carta de arrematação dependerão das providências e

determinações do Juízo. Não se asseguram posse imediata ou ausência de ocupantes sem prévia verificação.

7- Ônus e débitos incidentes

Os créditos que recaírem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC. Os créditos tributários relativos ao imóvel observarão o art. 130, parágrafo único, do CTN. O levantamento de restrições e a destinação do produto da alienação serão submetidos ao Juízo, sem promessa de cancelamento automático pelo leiloeiro.

8- Intimações e publicidade

O Cartório Judicial procederá às intimações determinadas no item 7 da decisão e previstas no art. 889 do CPC, com antecedência mínima de cinco dias, inclusive da parte executada, de eventuais coproprietários e dos credores e demais titulares alcançados pela norma, conforme identificação nos autos e na matrícula atualizada.

Se a parte executada for revel e não tiver advogado constituído, e não constar dos autos seu endereço atual ou ela não for encontrada no endereço constante do processo, sua intimação considerar-se-á feita por meio deste edital, na forma do art. 889, parágrafo único, do CPC. A publicação não dispensa as demais intimações legalmente exigidas.

9- Venda direta pelo prazo de 60 dias

VENDA DIRETA POR 60 DIAS: encerradas a primeira e a segunda praças sem arrematação, o imóvel poderá ser oferecido em venda direta, por intermédio do leiloeiro nomeado, **pelo prazo de 60 (sessenta) dias subsequentes ao encerramento da segunda praça, mediante autorização do respeitável Juízo, nos termos do art. 880 do CPC.**

Para a venda direta, ficam previstas a manutenção do preço mínimo da segunda praça, correspondente a 50% da avaliação atualizada, a comissão de 5% a cargo do adquirente, além do preço, e as condições de pagamento estabelecidas neste edital, sujeitas à aprovação judicial. As propostas serão encaminhadas pelo leiloeiro aos autos para apreciação e formalização da alienação. Condições diversas dependerão de deliberação do Juízo.

10- Disposições finais

A arrematação será formalizada nos termos dos arts. 901 a 903 do CPC. Os casos omissos serão submetidos ao Juízo da execução. Informações e documentos disponíveis pelos canais oficiais de www.vasconcelosleiloes.com.br e nos autos, respeitadas as regras de acesso.

O objeto deste edital restringe-se à matrícula nº 23.127 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC. A matrícula nº 15.164 foi excluída dos atos expropriatórios.

Blumenau/SC, 14/11/2026.

RODRIGO VIEIRA DE AQUINO

Juiz de Direito

ENÉAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO

Leiloeiro Público Oficial — JUCESC AARC 143/2004/SC

ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920

Assinado de forma digital por ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920
Dados: 2026.11.14 12:23:36 -03'00'