PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

O EXCELENTÍSSIM SENHOR DOUTOR JÚLIO CESAR BERNARDES, JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRICIÚMA/SC, CONFORME LEI Nº 13.105/2015.

FAZ SABER a todos quanto o presente Edital o virem ou dele tiverem conhecimento, que realizará a alienação em leilão, por lanços online, em datas, local, horário e sob as condições adiante descritas, o(s) bem(ns) penhorado(s) no(s) processo(s) abaixo relacionado(s).

1º Leilão: encerramento das propostas terá início às **15:15** horas do dia **10/12/2026**, por valor igual ou superior à avaliação do bem.

2º Leilão: encerramento das propostas terá início às **15:15** horas do dia **14/12/2026**, a quem mais der, se, no 1º leilão, o bem não alcançar lanço igual ou superior à importância da avaliação, desde que não seja preço vil (art. 891, parágrafo único, da Lei 13.105/2015).

Para todos os efeitos, o horário a que se refere o presente edital é o horário oficial de Brasília (Brasil).

01 - LOCAL DO LEILÃO: na forma online por meio do endereço eletrônico *www.danielgarcialeiloes.com.br*.

02 - LEILOEIRO OFICIAL/NOMEADO: DANIEL ELIAS GARCIA.

03 - DOS LANÇOS E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

3.1 - Os lanços ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, cujos lanços não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

3.2 - O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote.

3.3 - Não havendo mais lanços ofertados, será considerado vencedor o maior lanço registrado, finalizando-se, assim, o ato. O(s) bem(ns) que não forem objeto de arrematação poderão, na mesma data e a critério do Juiz, ser novamente apregoados, ao final do leilão.

04 - DOS LANÇOS ONLINE

4.1 - Poderão ser realizados a partir do primeiro dia útil subsequente ao da publicação do presente edital.

4.2 - O cadastro e os lanços online serão efetuados exclusivamente perante o Leiloeiro Público Oficial, Sr. **Daniel Elias Garcia – JUCESC – AARC 306**, pelo seguinte sítio eletrônico (site na internet): ***www.danielgarcialeiloes.com.br.***

4.3 - O interessado em participar do leilão na modalidade online deverá cadastrar-se previamente no site ***www.danielgarcialeiloes.com.br***, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data do evento, de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável 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 no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico.

4.4 - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório, no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados no site *www.danielgarcialeiloes.com.br*, quais sejam: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva.

4.5 - A aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

4.6 - As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro online aprovado, automaticamente, estarão outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os Autos de Arrematação.

4.7 - Os Lanços Online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

4.8 - O maior lance registrado até o momento da abertura do leilão será declarado vencedor se após o prazo de 15 (quinze) segundos da abertura do lote pelo leiloeiro não houver oferta de lance superior. Caso dentro dos 15 (quinze) segundos seja registrado no

sistema lance superior, o leiloeiro aguardará novamente o prazo de 15 (quinze) segundos, e assim sucessivamente até que dentro deste tempo não haja lance superior, quando declarará vendido o lote ao arrematante do maior lance.
4.9 - Recomenda-se que o participante dê seu lance com bastante antecedência ao fechamento do leilão. Em caso de instabilidade no acesso do participante, nos últimos minutos do leilão, impedindo o envio de novos lances, não será anulado o leilão, uma vez que é disponibilizada, no portal do leiloeiro, a ferramenta de "lance automático", que realiza lances sucessivos até o limite indicado pelo participante e apenas o suficiente para superar o lance anterior. Assim, o participante, ao não utilizar a referida ferramenta e esperar o último momento para enviar o lance manual, assume o risco do resultado, no caso de falha sistêmica.

05 - DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por meio de guia judicial (art. 892 do CPC), tendo o arrematante o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, da realização do leilão, para comprovar o pagamento diretamente ao Leiloeiro; A arrematação do bem imóvel poderá ocorrer também na forma parcelada, ao optar pelo pagamento parcelado, o interessado deverá apresentar proposta por escrito ao leiloeiro (podendo ser via e-mail – contato@dgleiloes.com.br). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7°, do CPC).

06 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:

6.1 - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à vista, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ou adjudicação (art. 24, parágrafo único, do Decreto n° 21.981 de 19/10/32) o qual não está incluso no montante do lanço.
6.2 – Em caso de suspensão ou extinção do feito em razão de acordo depois de iniciados os atos preparatórios à hasta pública, fará jus o Leiloeiro à remuneração pela metade, calculando-se o percentual sobre o valor da avaliação judicial. O Leiloeiro também fará jus ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei (art. 7° da Resolução n.° 236, de 13/07/2016 do CNJ).

07 - ADVERTÊNCIAS

7.1 - Ficam intimadas as partes por meio deste Edital (art. 889 do CPC).
7.2 - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam nesse ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC).
7.3 - No caso de **bem(ns) imóvel(is)**, não serão de responsabilidade do(s) arrematante(s) eventuais hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (art. 130, § único, do CTN). Ao(s) arrematante(s) compete(m) requerer; aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), não cabe desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus, ou na expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega.
7.4 – No caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. (art. 908, § 1° do CPC).
7.5 – As alienações são feitas em caráter "*AD-CORPUS*", e o(s) bem(ns) relacionado(s) para os leilões serão vendidos no estado e condições em que se encontram e sem garantia, sendo que as informações mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Não cabe ao leiloeiro e ao poder judiciário a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do(s) bem(ns) arrematados. Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lanços, o conhecimento das características e situação do(s) bem(ns), ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou

extrínsecas, procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lanço/proposta.
7.6 - Serão de responsabilidade do arrematante, salvo decisão judicial em contrário, despesas relativas à transferência dos imóveis, tais como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, emolumentos e outras despesas pertinentes. Eventuais tributos incidentes sobre a operação de alienação dos bens objeto deste leilão, inclusive o Imposto sobre Bens e Serviços – IBS e a Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS, serão de responsabilidade do arrematante e recolhidos na forma estabelecida pela Lei Complementar nº 214/2025 e demais normas tributárias aplicáveis.
7.7 - Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação do(s) bem(ns), bem como, em se tratando de bem(ns) imóvel(is), a apuração de eventuais restrições à construção, averbadas ou não na matrícula, ou relativas a edificações futuras, incumbindo-lhe, ainda, a realização das diligências necessárias para a completa análise do(s) aspectos ambientais, urbanísticos, registrais, ocupacionais e administrativos, junto aos órgãos competentes.
7.8 - O leiloeiro oficial e o poder judiciário não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação) que venham a ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação do(s) bem(ns) e suas especificações. Sendo assim, a visitação do(s) bem(ns) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.
7.9 - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á 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, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.** (art. 903 do CPC).
7.10 - Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do saldo no prazo previsto perderá, em favor da execução, o sinal dado em garantia e também a comissão paga ao leiloeiro, aplicando-se-lhe multa, a qual se reverterá em favor do credor, e responderá, ainda, pelas despesas processuais respectivas (art. 897 do CPC).
7.11 – O leiloeiro dispõe de todos os lanços captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o arrematante fique inadimplente (remisso) ou faça uso da faculdade da desistência da arrematação, o juiz ao seu livre alvedrio, no intuito de aproveitar os atos praticados no leilão, pode convocar os demais ofertantes subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante.
7.12 - O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura integral do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O leiloeiro público oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.
7.13 - Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual de 5%, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.
7.14 - O coproprietário ou cônjuge alheio à execução, que pretenda exercer o direito de preferência na arrematação do bem levado a leilão, deverá, previamente, requerer sua habilitação junto ao leiloeiro oficial, por meio de solicitação formal (contato@dgleiloes.com.br), no prazo de 24h antes da realização do leilão.
7.15 - Durante a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, além da reparação cível, artigos 186 e 927 do Código Civil, está sujeito às sanções previstas nos artigos 335, 337-F, 337-K e 358 do Código Penal.

08 - DA RESOLUÇÃO DAS QUESTÕES INCIDENTAIS

8.1 - Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão, inclusive quanto à participação dos interessados licitantes e à admissibilidade do lanço inferior ao valor da avaliação (no segundo leilão), serão imediatamente submetidas ao crivo judicial.
8.2 - Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do Edital com o(s) bem(ns) a serem leiloados poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail:

contato@dgleiloes.com.br, site*:* *www.danielgarcialeiloes.com.br*, ou pelos telefones 0800 278 7431 ou (48) 99138-6012.
8.3 - Ficará à disposição das partes no site www.danielgarcialeiloes.com.br o resultado do leilão, por 24 (vinte e quatro) horas, após o evento, para que as mesmas tenham ciência.

Processo n. 5017309-69.2025.8.24.0020
Exequentes: André Ribeiro Cardoso e Janderson Elias.
Executados: **Anne Barato Magrin** e **Luiz Felipe de Bittencourt Brogni.**
Bem: 01 (um) terreno urbano, correspondente ao lote n. 04, da quadra E, situado na Alameda 01 e Alameda 02, do Condomínio Residencial San Simone, localizado na Rua Octávio Fontana, 255, bairro São Simão, em Criciúma/SC, com área privativa de 765,17m², área de uso comum de 525,88m², área total de 1.291,05m², e fração ideal do terreno de 0,88%, e com as seguintes confrontações: NORTE, 28,97m, em curva com a Alameda 01; SUL, 30,00m, com o lote 05 da quadra E; LESTE, 4,49m, em curva com a Alameda 01 e 17,48m com a Alameda 02; e OESTE, 28,17m, com o lote 03 da quadra E, matriculado sob o n. 103.202 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC. Obs.: o referido imóvel se encontra sem edificações, sendo a consulta prévia municipal indicativa de área de terreno de 1.291,05 m², localizado em Zona Residencial ZR1-2, apta à implantação de edificações de até dois pavimentos, observados os parâmetros urbanísticos vigentes. Ônus: registro de existência de ação n. 5018937-69.2020.8.24.0020, que tramita na 1ª Vara Cível de Criciúma/SC (processo arquivado); penhorado nos autos n. 5017310-54.2025.8.24.0020, que tramita na 1ª Vara Cível de Criciúma/SC. Avaliado R$ 1.100.000,00, em 16/07/26, corrigido **R$ 1.106.000,00 (um milhão cento e seis mil reais)**, em 30/09/26.

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. Mais informações com o Leiloeiro Oficial pelos telefones 0800 278 7431 ou (48) 99138-6012. e-mail: contato@dgleiloes.com.br - site: www.danielgarcialeiloes.com.br. Criciúma, 10 de novembro de 2026. Eu, ..., Chefe de Cartório, conferi-o.

Júlio Cesar Bernardes
Juiz de Direito

acesse o leilão