EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E NOTIFICAÇÃO – EDITAL 02/2026

Exequente e Credora – **J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA.**

DANIEL ELIAS GARCIA, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pela J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA., faz saber que levará a **LEILÃO PÚBLICO,** no dia **30** de **novembro** de **2026**, às **09:00 horas** (horário de Brasília), na forma *online* através do endereço eletrônico *www.danielgarcialeiloes.com.br*, em **PRIMEIRO LEILÃO,** com lance mínimo igual ou superior ao da avaliação do (s) imóvel (is)**.** Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **03** de **dezembro** de **2026**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO,** com lance mínimo igual ou superior a cinquenta por cento do valor da avaliação. E venderá por si, nos dias, hora e locais acima referidos, pelos lanços mínimos fixados, na forma da lei (Lei nº 9.514/97, Decreto nº 21.981/32, sua alteração, Lei nº 13.138/2015 e Resoluções Complementares) e pelo presente edital, o (s) imóvel (is) abaixo descrito (s), adquirido através da consolidação da propriedade dos bens alienados em favor da J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA., em virtude de atraso no pagamento de prestações mensais.

1. DOS LANCES E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

1.1 - Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.
1.2 - O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote.
1.3 - Não havendo mais lances ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se, assim, o ato.

2. DOS LANCES ONLINE

2.1 - Poderão ser realizados a partir do primeiro dia útil subsequente ao da publicação do presente edital.
2.2 – 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.
2.3 - 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.
2.4 - 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.
2.5 - Declaração assinada digitalmente ou com reconhecimento de firma com ciência e concordância dos termos do Edital.
2.6 - A aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.
2.7 - 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.
2.8 - 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.
2.9 - 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.
2.10 - 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.

3. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO

3.1 - O (s) referido (s) imóvel (is) encontram-se em nome da J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA., e será (ão) vendido (s) mediante pagamento à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão, por depósito em conta fornecida pelo Leiloeiro no ato da compra, acrescidos da comissão do Leiloeiro (5% sobre o valor da venda).
3.2 – A comissão do Leiloeiro de 5% sobre o valor da compra deverá ser paga à vista no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão.

4. DAS ADVERTÊNCIAS

4.1 - As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, o(s) bem(ns) relacionados para o leilão 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 cabendo ao leiloeiro e à comitente 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, pressupondo-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.
4.2 - 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 e 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.
4.3 – O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência até a data do segundo leilão, conforme art. 27, § 2-B da Lei 9.514/97, pelo preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, acrescido de 5% da comissão do Leiloeiro.
4.4 - Havendo suspensão dos leilões designados, em virtude de acordo ou quitação da dívida pelo devedor, este terá que que arcar com o pagamento das custas do leiloeiro, que será de 5% sobre o valor do acordo estabelecido ou da dívida paga.
4.5 – O Leiloeiro e a Comitente não se responsabilizam por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, pressupondo-se, a partir do o oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do bem, 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 lance/proposta.
4.6 – Fica a encargo do arrematante as medidas necessárias para eventual desocupação do imóvel, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.
4.7 – Os arrematantes declaram-se cientes e plenamente informados quanto a possibilidade de existência de **débitos de natureza fiscal (IPTU) e outras taxas e impostos incidentes sobre a unidade**, eventualmente existentes em aberto e anteriores a arrematação, devendo ser suportadas pelos arrematantes. Fica a encargo dos arrematantes, inclusive, eventuais regularizações/averbações de área, bem como despesas delas decorrente.
4.8 - 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.
4.9 - Compete aos arrematantes, com o auto de arrematação em mãos, diligenciar junto ao cartório (tabelionato de notas de sua preferência), no sentido de lavrar a escritura pública de compra e venda, nos termos do 1º e 2º do art. 890 do Código de Normas do Estado de Santa Catarina. Ainda, compete também aos arrematantes o pagamento de todas as despesas necessárias para transferência/registro de propriedade dos imóveis a seu favor, entre elas, FRJ, ITBI, emolumentos notariais e custos do registro de imóveis, bem como demais impostos/taxas decorrentes da arrematação.

4.10 - 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, fincando 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.
4.11 - Caso o arrematante não efetue o pagamento, configurará a desistência do arrematante, relativamente ao lote leiloado, importando ainda no pagamento de multa estipulada em 20% (vinte por cento) do valor da arrematação mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro.
4.12 - Durante a realização do leilão, o participante ou o devedor fiduciante que exercer o direito de preferência e 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 337-F e 337-K do Código Penal.
4.13. O arrematante que exercer o direito de preferência, obriga-se a promover a transferência da propriedade do bem para seu nome no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da arrematação ou do exercício do direito de preferência, conforme o caso. O descumprimento desse prazo autorizará a adoção, pela J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA., das medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis para resguardar seus interesses.
4.14 – Havendo inobservância do tópico 03 deste Edital, Leiloeiro comunicará a Autoridade Policial competente, para apuração de sanções previstas no Código Penal e demais legislações pertinentes.

Bem: 01 (um) terreno urbano, correspondente ao lote n. 05, da quadra V, do Loteamento denominado Jardim Flamboyant, situado a Rua Alzira Rabello Elias, 642, Jardim Flamboyant, Caverazinho, em Araranguá/SC, com área de 315,90m², com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, onde mede 12,15m com a Rua Projetada "A"; ao Sul, onde mede 12,15m com o lote n. 08; ao Leste, onde mede 26,00m com o lote n. 04; e ao Oeste, onde mede 26,00m com o lote n. 06, matriculado sob o n. 81.461 no Ofício de Registro de Imóveis de Araranguá/SC. Obs.: sobre o referido terreno encontra-se edificada uma residência unifamiliar com área construída aproximada de 180,00m², distribuída em dois pavimentos. Constata-se a existência de ocupação da edificação por terceiros. A empresa desconhece a existência de eventuais contratos formais ou verbais de locação, comodato, compra e venda ou quaisquer outros instrumentos jurídicos que fundamentem a referida ocupação. Havendo necessidade de imissão na posse ou ato expropriatório, tais providências e respectivas custas serão de inteira responsabilidade do arrematante. Obs²: A J.S ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS desconhece a regularidade material, documental, urbanística das referidas edificações. Toda e qualquer regularização, averbação ou demolição perante os órgãos competentes correrá por conta e risco exclusivo do arrematante. PRIMEIRO LEILÃO com lance mínimo igual ou superior ao da avaliação, ou seja, **R$ 676.245,00 (seiscentos e setenta e seis mil duzentos e quarenta e cinco reais)**; SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a cinquenta por cento da avaliação, ou seja, **R$ 338.122,50 (trezentos e trinta e oito mil cento e vinte e dois reais e cinquenta centavos)**.

O Leiloeiro e a J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA., encontram-se habilitados a fornecerem aos interessados informações pormenorizadas sobre o imóvel que será leiloado.

Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do Edital com os bens a serem leiloados poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail: *contato@dgleiloes.com.br*, site*:* *www.danielgarcialeiloes.com.br*, ou pelo telefone 0800 278 7431.

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.

JOSE ROBERTO DAGOSTIN:47964081934 Assinado de forma digital por JOSE ROBERTO DAGOSTIN:47964081934 Dados: 2026.11.05 08:49:14 -03'00'

JORGE HENRIQUE MEZZARI:55772277987 Assinado de forma digital por JORGE HENRIQUE MEZZARI:55772277987 Dados: 2026.11.05 08:49:45 -03'00'

J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA.

acesse o leilão: