ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO — 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Processo nº 0004540-57.2011.8.24.0036/SC — Cumprimento de Sentença

Exequente: CHALÉ IMOBILIÁRIA LTDA.

Executados: ELCIO OSNI THEURER e SANDRA LUIZA THEURER.

Leiloeiro Oficial Judicial: ENÉAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO JUCESC AARC 143/2004.

O Doutor JOSÉ ARANHA PACHECO, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que, nos autos identificados, fica anunciado o leilão judicial eletrônico do bem abaixo individualizado, em cumprimento à decisão do evento 531, observadas a Portaria nº 04/2025 aplicável às Varas Cíveis desta Comarca e as disposições dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil, mediante atuação do Leiloeiro Oficial Judicial acima identificado.

1. MODALIDADE E LOCAL DE REALIZAÇÃO

A alienação será realizada pela modalidade eletrônica, no portal www.vasconcelosleiloes.com.br, mediante cadastramento prévio e habilitação dos interessados. Os horários serão considerados conforme o horário oficial de Brasília/DF. As datas e os horários das praças serão preenchidos pelo Leiloeiro Oficial após consulta à sua agenda, observados os prazos legais de publicidade e intimação e as determinações do respeitável Juízo.

2. DATAS E HORÁRIOS DAS PRAÇAS:

PRIMEIRA PRAÇA — Início: 07/12/2026, às 09:00h . Encerramento: 08/12/2026, às 09:00h.

SEGUNDA PRAÇA — Início: 08/12/2026, às 09:01h . Encerramento: 15/12/2026, às 16:00h.

Não havendo arrematação na primeira praça, seguirá a segunda, nas datas e nos horários acima a preencher. Os prazos legais de publicidade e intimação deverão ser observados.

3. BEM A SER ALIENADO — LOTE ÚNICO

UM TERRENO situado no lugar denominado Taboleiro, zona urbana de Barra Velha/SC, constituído pelo LOTE Nº 47 DA QUADRA A do loteamento JARDIM DAS PALMEIRAS, com ÁREA REGISTRAL DE 318,50 m² (trezentos e dezoito metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), conforme matrícula nº 3.335 do Ofício de Registro de Imóveis de Barra Velha/SC, CNM nº 104760.2.0003335-16. O imóvel confronta, na descrição histórica, com o lote nº 48 de um lado e o lote nº 46 de outro, prevalecendo, para identificação e limites, o inteiro teor da matrícula registral.

Localização cadastral atual: Rua Raul Santos Seixas, nº 83, bairro Itajuba, Jardim das Palmeiras, Barra Velha/SC; inscrição imobiliária municipal nº 01.07.020.0079, cadastro nº 214671. O cadastro municipal emitido em 28/11/2023 indica área de 325,00 m² e área construída de 0,00 m², divergindo da área de 318,50 m² da matrícula. Essa informação cadastral não constitui retificação do registro imobiliário, e o interessado deverá examinar a documentação e a situação física do imóvel. NÃO HAVENDO ARREMATAÇÃO EM LEILÃO, VIRÁ A VENDA DIRETA APÓS AS PRACAS POR 60 DIAS.

Titularidade registral: R-1 da matrícula nº 3.335: aquisição em favor de ELCIO OSNI THEURER, casado com SANDRA LUIZA THEURER sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme assento de 18/09/1989.

4. AVALIAÇÃO E LANCES

AVALIAÇÃO INFORMADA NOS AUTOS: R$ 300.000,00 (trezentos mil reais). PRIMEIRA PRAÇA: somente serão admitidos lances a partir do valor de avaliação, ressalvada determinação judicial diversa. **SEGUNDA PRAÇA: lance mínimo de CENTO E CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS** ; não serão aceitos lances considerados por lei ou pelo Juízo como preço vil, observadas as disposições do art. 891 do CPC. A atualização da avaliação, caso ordenada judicialmente, será oportunamente comunicada.

5. ÔNUS, PENHORAS E REGISTROS EXISTENTES

A certidão de inteiro teor expedida em 23/10/2025 informa: (a) AV-2/3.335, de 22/10/2024 — PENHORA em favor de MARIA GORETTI GROSSKOPF e outro, relativa à execução nº 5002780-21.2021.8.24.0041, da 2ª Vara Cível de Mafra/SC, com valor da causa então indicado de R$ 1.979,23, atualizado até 14/10/2024; (b) AV-3/3.335, de 22/10/2025 — averbação de conversão para matrícula digital; e (c) AV-4/3.335, de 22/10/2025 — PENHORA requerida por CHALÉ IMOBILIÁRIA LTDA. nos autos nº 0004540-57.2011.8.24.0036, com valor do débito indicado de R$ 41.956,04, atualizado até 15/10/2025. Os valores históricos das execuções não se confundem com o valor da avaliação ou com os saldos atuais. A existência e a situação de outros ônus, ações e gravames deverão ser verificadas em certidão atualizada antes da publicação.

6. SITUAÇÃO DO IMÓVEL E VISTORIA

A alienação ocorrerá no estado de fato, conservação, ocupação e situação jurídica em que o bem se encontrar, cabendo aos interessados, previamente, verificar sua localização, características, confrontações, acessos, disponibilidade de posse, eventuais benfeitorias, situação urbanística e ambiental e débitos incidentes, bem como examinar a matrícula imobiliária atualizada. As características anunciadas não afastam eventual retificação registral necessária. A imissão na posse, se exigida, dependerá das providências e determinações do respeitável Juízo.

7. PAGAMENTO DO PREÇO E PROPOSTAS PARCELADAS

A arrematação à vista observará o art. 892 do CPC, com pagamento por guia ou meio determinado pelo Juízo, nos prazos e condições estabelecidos no processo. Propostas de aquisição parcelada somente poderão ser apreciadas nos termos do art. 895 do CPC e de eventual disciplina judicial específica, mediante proposta escrita e tempestiva; quando cabível, observarão entrada mínima de 25% do lance e saldo em até 30 meses, com correção e garantia hipotecária do próprio imóvel. A proposta parcelada não prevalece sobre oferta à vista, nos termos da lei. Não se considera aprovado, por este edital, parcelamento que dependa de decisão judicial.

8. COMISSÃO DO LEILOEIRO

Além do valor da arrematação, o arrematante será responsável pelo pagamento da comissão de **5% (cinco por cento)** ao Leiloeiro Oficial Judicial, observadas as regras da Portaria nº 04/2025 e a decisão específica destes autos quanto à exigibilidade, forma e prazo de pagamento. A comissão não integra o valor do lance, ressalvada determinação judicial expressa.

9. DÉBITOS, TRIBUTOS E DESPESAS

A responsabilidade por tributos e demais encargos anteriores à alienação será apurada segundo a legislação aplicável, especialmente o art. 130, parágrafo único, do CTN, quando incidente, e as determinações deste Juízo. Despesas posteriores à arrematação, registro da carta, tributos de transmissão, transferência, regularização e demais despesas do adquirente obedecerão à legislação e à decisão judicial. Não se transfere ao arrematante dívida anterior sem fundamento legal ou ordem judicial.

10. INTIMAÇÕES E DIREITOS DE TERCEIROS

Ficam cientificados pelo presente edital, na forma e nos limites do art. 889 do CPC, os executados ELCIO OSNI THEURER e SANDRA LUIZA THEURER, a exequente CHALÉ IMOBILIÁRIA LTDA., eventuais cônjuges, coproprietários, credores com garantia real, titulares de direitos registrados, os beneficiários das penhoras anotadas e demais interessados legalmente sujeitos à intimação, sem prejuízo das intimações pessoais ou processuais obrigatórias. A penhora anterior da AV-2 deverá ser levada ao conhecimento do Juízo e do respectivo credor, na forma da lei, antes da alienação.

11. ARREMATAÇÃO, AUTO E CARTA

Encerrado o leilão e cumpridas as condições legais, será lavrado o auto de arrematação e submetido o resultado ao Juízo. A eficácia, eventuais impugnações, desistência nas hipóteses legais, expedição da carta de arrematação e ordem de imissão na posse observarão os arts. 901 a 903 do CPC e as decisões proferidas no processo.

12. PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES

O edital e as informações de participação serão disponibilizados na plataforma **www.vasconcelosleiloes.com.br**, observado o prazo mínimo legal, os atos normativos aplicáveis e as determinações do Juízo. A suspensão, alteração ou cancelamento do leilão, se determinado nos autos, será divulgado oportunamente. Os interessados deverão acompanhar o processo e a plataforma até o encerramento da alienação.

Jaraguá do Sul/SC, 04 de outubro de 2026.

ENÉAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO

Leiloeiro Oficial Judicial — JUCESC AARC 143/2004

ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920

Assinado de forma digital por ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920
Dados: 2026.11.04 11:48:18 -03'00'