ESTADO DE SANTA CATARINA

PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul

Edital de leilão e intimação

Cumprimento de Sentença nº 5002550-62.2019.8.24.0036/SC

EXEQUENTE: CESAR ALBERTO AGUIAR CESAR
EXECUTADOS: AIRTON GIRARDI; CHARLES FERREIRA DA SILVA; HARLEI OSMAR ZOCATELLI

O Doutor José Aranha Pacheco, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, FAZ SABER aos interessados que, nos autos acima identificados, foi deferida a hasta pública do imóvel da matrícula nº 4.536, observada a Portaria nº 04/2025 das Varas Cíveis da Comarca de Jaraguá do Sul. O leilão será conduzido por Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto, Leiloeiro Oficial Judicial, matrícula JUCESC AARC/143/2004/2004, mediante confirmação da designação nestes autos, nas condições abaixo.

Modalidade e datas

MODALIDADE: eletrônica, no endereço www.vasconcelosleiloes.com.br Horários de Brasília.

1ª PRAÇA: início em 23/11/2026; às 09:00 da manhã e encerramento em 24/11/2026 às 09:01 da Manhã.

2ª PRAÇA: início em 24/11/2026; encerramento em 25/11/2026, às 16:00

Bem objeto da alienação

LOTE ÚNICO — Imóvel matriculado sob nº 4.536 no Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC, CNM 107920.2.0004536-71, situado na Rua dos Escoteiros, nº 157, bairro Chico de Paula, Jaraguá do Sul/SC, CEP 89254-730. Cadastro imobiliário municipal nº 14.951.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: terreno com área de 513,75 m², fazendo frente em 15,00 m com a então Rua nº 230, posteriormente denominada Rua dos Escoteiros; fundos em 15,00 m com terras de Walter Hilden; lado direito em 28,50 m com terras de Alfredo Meyer, constando posterior referência a terras de Anizio Calvan; lado esquerdo em 40,00 m com terra de Elias Paoletto. Confrontações históricas conforme matrícula, a conferir na certidão renovada. Consta averbação de casa residencial de madeira de 110,00 m², construída em 1985.

DESCRIÇÃO DA AVALIAÇÃO: o laudo do evento 251.2 considera terreno de 513,75 m² e construção comercial de alvenaria de 63,26 m². O extrato municipal do evento 251.3 informa terreno de 463,50 m² e casa comercial de alvenaria de 63,26 m².

Avaliação e preço mínimo

AVALIAÇÃO: R$ 434.626,88 (quatrocentos e trinta e quatro mil, seiscentos e vinte e seis reais e oitenta e oito centavos), referente à diligência de 24/02/2025, evento 251. Terreno: R$ 277.943,88; construção: R$ 156.683,00.

1ª PRAÇA: valor mínimo de R$ 434.626,88
2ª PRAÇA: valor mínimo de R$ 217.314.44.

Ocupação e locação

Conforme certidão da diligência de 24/02/2025, o oficial de justiça obteve do locatário, Sr. Adriano, identificado como dono do lava-jato Fortaleza, a informação de aluguel mensal de R$ 1.200,00, recebido pela imobiliária Poder Imóvel. Trata-se de informação meramente esclarecedoras.

5 Pagamento e propostas parceladas

PAGAMENTO À VISTA: mediante depósito judicial vinculado aos autos, na forma e no prazo fixados pelo Juízo: Dados bancários e guias deverão ser obtidos pelo Leiloeiro Oficial Judicial, Auxiliar do Juizo.

PAGAMENTO PARCELADO Entrada mínima de 25% do valor da proposta e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas pelo INPC, com garantia por hipoteca do próprio imóvel. A comissão será paga separadamente e não integrará o saldo parcelado.

As propostas escritas observarão o art. 895, por valor não inferior à avaliação, ou até o início da segunda, por valor admissível nessa praça; indicação de prazo, modalidade, indexador e condições de pagamento. **A proposta à vista prevalece sobre a parcelada**.

6 Comissão do leiloeiro

CLÁUSULA PROPOSTA: comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, paga separadamente do preço, à vista e em 24 horas. Em casos de acordo, remição, adjudicação ou desistência o que der causa pagará 5% da comissão.

7 Ônus e registros

A certidão da matrícula apresentada no evento 310.2 foi emitida em 07/07/2026. Nela constam, entre outros registros: R.8, arresto; R.9, hipoteca em favor de Fomil Fomento Mercantil Ltda.; R.10, hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A., com aditivos nas Av.11 e Av.12; R.13, penhora em favor de NB Fomento S.A.; R.14, penhora em favor de Prodata Fomento Mercantil Ltda.; R.15, penhora em favor do Estado de Santa Catarina; Av.16, execução envolvendo Taipa Fomento Comercial Ltda.; Av.17, embargos à execução envolvendo Factoring Haus Fomento Mercantil Ltda.; R.18, penhora trabalhista em favor de Marcos Gasperi; Av.21 e Av.24, indisponibilidades; Av.22, execução envolvendo Taipa Securitizadora S.A.; Av.25, penhora sobre a fração ideal pertencente a Harlei em processo da 18ª Vara Cível de Curitiba/PR. Essa referência a fração ideal é de outra execução e não define, por si, a extensão da penhora deste processo.

A restrição de transferência da Av.20 foi cancelada pela Av.27, de 28/04/2026. Esse cancelamento não abrange automaticamente os demais ônus.

8 Créditos incidentes e despesas

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza propter rem, terão o tratamento previsto no art. 908, § 1º, do CPC, observada a ordem de preferência. Os tributos imobiliários anteriores observarão o art. 130, parágrafo único, do CTN, ITBI, emolumentos e despesas de registro e transferência serão suportados conforme a legislação e as determinações do Juízo, sem transferir genericamente ao arrematante obrigações que se sub-roguem no preço.

9 Participação e intimações

Os interessados deverão cadastrar-se e habilitar-se previamente na Plataforma WWW.VASCONCELOSLEILOES.COM.BR, apresentar os documentos exigidos e observar as condições deste edital e as restrições legais à participação. As fotografias, quando disponíveis, serão ilustrativas; recomenda-se inspeção prévia pelos meios autorizados, sem ingresso no imóvel sem consentimento ou ordem judicial.

Deverão ser cientificados da alienação os executados e demais interessados exigidos pelo art. 889 do CPC, inclusive titulares de direitos, credores com garantias e penhoras e eventual coproprietário ou espólio, conforme identificação e determinações constantes dos autos. A certidão de óbito de Ana Rosely Moser Zocatelli e o casamento em comunhão universal deverão ser considerados na conferência da titularidade e das intimações, sem presumir sucessão ou percentual de propriedade. O edital somente produzirá efeito de intimação substitutiva nas hipóteses legalmente cabíveis.

As questões relativas ao leilão, às propostas, à arrematação e à entrega do bem serão submetidas ao r. Juízo. A arrematação observará o art. 903 do CPC.

Jaraguá do Sul - SC 22/10/2026

José Aranha Pacheco — Juiz de Direito

Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto — Leiloeiro Oficial Judicial
www.vasconcelosleiloes.com.br | WhatsApp/Celular: (47) 99190-1951

ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920

Assinado de forma digital por ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920
Dados: 2026.10.22 16:40:43 -03'00'