JEFFERSON EDUARDO ZAMPIERI - Leiloeiro Público Oficial - Matrícula AARC/137

EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL

1ª VARA DA COMARCA DE POMERODE

Rua XV de Novembro, 700 - Bairro: Centro - CEP: 89107-000 - Fone: (47)3217-8800 - www.tjsc.jus.br - Email: pomerode.vara1@tjsc.jus.br

LEILÃO ELETRÔNICO: ONLINE(INTERNET)

1º Leilão: 26 de janeiro de 2027 com início às 14:00 horas; Por valor igual ou superior à avaliação.
2º Leilão: 27 de janeiro de 2027 com início às 14:00 horas; A quem mais ofertar, desde que não a preço vil (superior a 50% do valor da avaliação).

O leilão a partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances no site estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção "Painel de Pregão" do Portal www.zampierileiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. No horário indicado deste edital para o início do apregoamento será colocado o(s) lotes(s) em pregão e disparado o cronômetro retroagindo os 3(três) minutos para o seu encerramento, providenciando assim igualdade de condições entre os licitantes.

Local: LEILÃO ELETRÔNICO: Através do site WWW.ZAMPIERILEILOES.COM.BR.

JEFFERSON EDUARDO ZAMPIERI, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pelo **EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(ÍZA), desta respeitável Vara Cível**, venderá em Praça/Leilão Judicial na modalidade Leilão Eletrônico (online), na forma da Lei, em dia, hora e local supracitados, os bens penhorados nos processos a seguir:

Em razão da nova modalidade digital de alienações judiciais e leilões, conforme Resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça, Resolução CM N. 2 de 9 de Maio de 2016, expedida pelo Conselho de Magistratura do Novo Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015, a realização do leilão judicial, por meio eletrônico, ocorrerá nos termos do artigo 882, parágrafo primeiro, 886 inciso IV, artigo 887, parágrafos primeiro e segundo, do Novo CPC, artigo 5º, da resolução CM N. 2 de 09 de maio de 2016, expedida pelo Conselho Magistratura de SC, artigos 11(parágrafo único) ,20 E 21 da resolução 236 de 13 de julho de 2016, expedida pelo Conselho Nacional de Justiça. **A consignação de lance mínimo pelos licitantes, ocorrerá em valor superior a 50% da avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s)**, nos termos do artigo 891, parágrafo único do Novo CPC, **salvo determinação judicial em contrário.**

ADVERTÊNCIA: 01) Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários ou senhorio direto havendo, **INTIMADOS** pelo presente **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL,** para todos os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, suprindo, assim, a exigência contida no NCPC. **02)** O(s) executado(s) fica(m) automaticamente intimado(s) pelo presente Edital, nos termos do artigo 889, Parágrafo Único do NCPC.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5000523-93.2021.8.24.0050/SC

EXEQUENTE: MIRTES MORSCH

EXECUTADO: FSX INCORPORADORA LTDA

BEM PENHORADO: O terreno urbano situado no município de Guaramirim/SC, a Rua Patrício Dias, s/n, Bairro Jacu-açu, com área superficial de 97.795,00 m² (noventa e sete mil, setecentos e noventa e cinco metros quadrados), com as confrontações constantes na sua matricula, devidamente registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC sob o nº 1.799.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Imóvel urbano localizado a Rua Patricio Dias, s/n, no bairro Jacuaçu, no município de Guaramirim/SC.
OBS: O imóvel apresenta topografia mista, composta por uma gleba plana e aproveitável, com incidência parcial de APP e vegetação nativa de Mata Atlântica. A porção posterior do terreno é caracterizada por uma elevação acentuada, recoberta por densa vegetação. A Rua Patrício Dias atravessa o terreno, facilitando o acesso.

Descrição do Imóvel do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guaramirim/SC sob o nº 1.799.
O terreno contendo a área de 97.795 m² (NOVENTA E SETE MIL, SETECENTOS E NOVENTA E CINCO METROS QUADRADOS) edificado com casa e rancho de madeira, construídos em 1961, situado neste município e comarca, localizado em ambos os lados da Estrada Jacú-Açú, no lugar Rio Branco-Jacú-Açú, distante 600 metros da esquina com a Estrada Rio Branco, cadastrado no INCRA sob nº 801-054-001-384-0, área 20,8; módulo 16,80, nº de módulos 1,15, fração 16,8, com frente no Rio Ponta Comprida, em 120 metros; travessão dos fundos com terras de Orestes Murara, em

102,50 metros; extrema do lado direito com cinco linhas, iniciando-se a primeira no travessão com terras de Francisco Silveira, em 897,25 metros; daí declinando à esquerda numa segunda em 40 metros e à direita numa terceira em 70 metros com terras de Arthuro Venturi, daí declina à direita numa quarta linha com a Estrada Jacú-Açú e finalmente a quinta declina à esquerda com terras de Narciso e Arthuro Venturi e do lado esquerdo em três linhas, iniciando a primeira no travessão com terras de Aristides Venturi, daí numa segunda declinando à esquerda com a Estrada Jacú-Açú, e finalmente a terceira declinando à direita com terras de Aristides Venturi.

ÔNUS/PENHORAS:

R-1 – Registro inicial

Registro referente à aquisição e à constituição inicial da propriedade, conforme título apresentado ao Registro de Imóveis.

R-2 e R-3 – Registros históricos

Constam registros intermediários na matrícula, referentes aos títulos e direitos constituídos sobre o imóvel. A reprodução digital disponível não permite leitura integral segura dos respectivos títulos.

R-4 – Hipoteca em favor do Banco do Estado de Santa Catarina

Registro de hipoteca constituída em favor do Banco do Estado de Santa Catarina S/A – BESC, envolvendo o imóvel da matrícula.

AV-5 – Cancelamento de hipoteca

Averbação de cancelamento realizada em 06 de janeiro de 1987, mediante instrumento particular de declaração assinado pelos administradores do Banco do Estado de Santa Catarina S/A – BESC, acompanhado de comprovante da liquidação total da dívida de Cz$ 2.040,00. O ato declara cancelado e considerado inexistente o registro R-4-1.799.

R-6 – Hipoteca cedular de primeiro grau

Registro constituído em favor do Banco do Brasil S/A, decorrente da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 87/00756, emitida em 30/12/1987. Devedores: Lauro Murara e sua mulher Vilma Raimondi Murara. Valor do financiamento: Cz$ 722.000,00. Vencimento: 10/12/1989. Garantia: hipoteca cedular de primeiro grau sobre o imóvel.

R-7 – Hipoteca cedular de segundo grau

Registro constituído em favor do Banco do Brasil S/A, decorrente da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 87/00759-8, emitida em 31/12/1987. Devedores: Lauro Murara e Vilma Raimondi Murara. Valor do financiamento: Cz$ 3.000.000,00. Vencimento: 20/12/1988. Garantia: hipoteca cedular de segundo grau.

R-8 – Hipoteca cedular

Registro constituído em favor do Banco do Brasil S/A, decorrente de Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 88/00610-7, emitida em 27/09/1988. O restante da descrição do financiamento consta da página seguinte da matrícula.

AV-9 – Cancelamento da hipoteca R-6

Cancelamento realizado em 25/08/1999, mediante autorização do Banco do Brasil S/A, agência de Guaramirim/SC, comprovando a liquidação total do débito. O registro R-6 foi cancelado e considerado inexistente.

AV-10 – Cancelamento da hipoteca R-7

Cancelamento realizado em 25/08/1999, mediante autorização do Banco do Brasil S/A, agência de Guaramirim/SC, comprovando a liquidação total do débito. O registro R-7 foi cancelado e considerado inexistente.

AV-11 – Cancelamento da hipoteca R-8

Cancelamento realizado em 25/08/1999, mediante autorização do Banco do Brasil S/A, agência de Guaramirim/SC, comprovando a liquidação total do débito. O registro R-8 foi cancelado e considerado inexistente.

R-12 – Hipoteca em favor do BESC

Constituída por escritura pública de termo de confissão e composição de dívida, lavrada em 24/08/1999. Devedores: Lauro Murara e Vilma Raimondi Murara. Credor: Banco do Estado de Santa Catarina S/A – BESC. Empresa beneficiária: Frangos Murara Ltda. Valor da dívida: R$ 107.417,90. Pagamento em 24 parcelas mensais, da primeira em 10/09/1999 à última em 10/08/2001. Garantia: hipoteca de primeiro grau sobre o imóvel.

R-13 – Hipoteca em favor da Sadia S/A

Constituída por instrumento particular de contrato de compra e venda de ração com garantia. Devedor: Lauro Murara. Credor: Sadia S/A. CNPJ informado no registro: 03.906.591/0053-84. Garantia: hipoteca de segundo grau sobre o imóvel.

AV-14 – Alterações cadastrais e rurais

Data: 28/11/2018. O ato trata do cancelamento do cadastro rural do imóvel no INCRA, em razão da descaracterização da propriedade como imóvel rural; cancelamento da inscrição no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR; referência ao Cadastro Ambiental Rural – CAR; identificação do endereço como Rua 217 – Patrício Dias, Bairro Rio Branco, Guaramirim/SC; e cadastro imobiliário municipal nº 103225.

AV-15 – Cancelamento de hipoteca

Data: 28/11/2018. Cancelamento da hipoteca constituída no R-13, mediante autorização do credor, por instrumento particular datado de 22/11/2017. A hipoteca em favor da Sadia S/A foi cancelada.

3. Sucessão, inventário e transferência da propriedade – 2019

AV-16 – Inserção de qualificação e averbação de óbito

Data: 25/04/2019. Conforme documentação apresentada, especialmente escritura pública de inventário, cessão, reserva de usufruto vitalício e partilha, datada de 10/10/2013, e escritura pública de declaração e aditamento, datada de 25/08/2015, foram inseridas informações relativas aos proprietários Lauro Murara, brasileiro, empresário, CPF nº 019.645.269-49, e Vilma Raimondi Murara, brasileira, comerciante, CPF nº 383.525.089-20. O ato também averba o falecimento de Vilma Raimondi Murara, ocorrido em 10/08/2012, em Jaraguá do Sul/SC.

R-17 – Inventário e partilha

Data: 25/04/2019. Em decorrência do falecimento de Vilma Raimondi Murara, foi realizada a partilha do imóvel: 50% destinados ao viúvo meeiro Lauro Murara e 50% destinados ao herdeiro Edson Luiz Murara e sua esposa Miraci Teresinha Reinert Murara. O registro informa o valor de R$ 110.000,00.
R-18 – Doação
Data: 25/04/2019. Transferência por doação de 50% do imóvel, tendo como transmitente Lauro Murara e como adquirente FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITCMD: R$ 55.000,00.
R-19 – Doação
Data: 25/04/2019. Transferência por doação de 50% do imóvel, tendo como transmitentes Edson Luiz Murara e sua esposa Miraci Teresinha Reinert Murara, e como adquirente FSX Incorporadora Ltda. Valor atribuído ao imóvel para fins de recolhimento do ITCMD: R$ 55.000,00.
AV-20 – Retificação simples dos registros R-18 e R-19
Data: 29/04/2019. Em razão de erro na transposição de dados dos registros R-18 e R-19, foi realizada retificação para constar como adquirente apenas a FSX Incorporadora Ltda., representada por Felipe Steinert. Os demais dados dos registros permanecem inalterados.
AV-21 – Demolição
Data: 27/05/2019. Conforme requerimento e documentação apresentados, foram demolidas as construções de uma casa e um rancho que constavam na identificação do imóvel da matrícula.
4. Averbações judiciais, penhoras e indisponibilidades – 2022 a 2026
AV-22 – Ajuizamento de ação de execução | 08/07/2022
Averbação de ajuizamento de ação de execução, conforme requerimento datado de 27/06/2022 e certidão de admissibilidade da execução expedida em 06/06/2022, assinada pelo Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Guaramirim/SC, Dr. Rogério Manke. A ação foi distribuída em 30/04/2022, sob nº 5002284-03.2022.8.24.0026. Exequente: Cristiano Oesterreich, CPF nº 052.486.869-70. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor da causa: R$ 49.153,64.
AV-23 – Indisponibilidade | 16/10/2023
Indisponibilidade decorrente de ordem emanada da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, protocolo nº 202310.0215.02961792-IA-860, de 02/10/2023. Vinculada à ação de execução de título extrajudicial nº 5000523-93.2021.8.24.0050, da 1ª Vara da Comarca de Pomerode/SC. Exequente: Mirtes Morsch. Executada: FSX Incorporadora Ltda. Objeto: indisponibilidade do imóvel desta matrícula.
AV-24 – Código Nacional de Matrícula | 30/04/2024
Averbação realizada nos termos do artigo 235-A da Lei Federal nº 6.015/73, para atribuição do Código Nacional de Matrícula 107623.2.0001799-40. Ato cadastral, não constituindo penhora ou restrição judicial.
AV-25 – Penhora | 30/04/2024
Penhora determinada nos autos da execução de título extrajudicial nº 5000523-93.2021.8.24.0050, da 1ª Vara da Comarca de Pomerode/SC. Exequente: Mirtes Morsch. Executada: FSX Incorporadora Ltda. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor da causa: R$ 223.875,03, em 12/04/2024. Depositária: Mirtes Morsch.

AV-26 – Ajuizamento de ação de execução | 31/05/2024
Averbação de ajuizamento de execução de título extrajudicial nº 5009104-24.2024.8.24.0008, distribuída em 27/03/2024 à 4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC. Exequente: Patricia Schneider de Azevedo, CPF nº 114.825.159-62. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor da causa: R$ 395.548,56.
AV-27 – Ajuizamento de ação de execução | 31/05/2024
Averbação de ajuizamento de execução de título extrajudicial nº 5001765-60.2024.8.24.0025, distribuída em 27/03/2024 à 4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC. Exequente: Francisco Felaco, CPF nº 573.431.109-00. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor da causa: R$ 689.615,52.
AV-28 – Averbação premonitória | 07/08/2024
Averbação relativa à ação de cumprimento de sentença nº 5003573-97.2024.8.24.0026, distribuída em 26/06/2024 à 2ª Vara da Comarca de Guaramirim/SC. Exequente: Marcos Alexandre Tavares, CPF nº 041.975.049-50. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Valor da causa: R$ 104.750,99, em 17/07/2024.
AV-29 – Averbação premonitória | 07/08/2024
Averbação relativa à ação de cumprimento de sentença nº 5003754-82.2024.8.24.0026, distribuída em 26/06/2024 à 2ª Vara da Comarca de Guaramirim/SC. Exequente: Dieison Fabiano Flores de Carvalho, CPF nº 902.048.599-72. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Valor da causa: R$ 10.475,10, em 17/07/2024.
AV-30 – Indisponibilidade de bens | 17/09/2024
Indisponibilidade determinada pela 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Pinhais/PR. Protocolo CNIB: 202409.1618.03582679-IA-960. Data do protocolo: 16/09/2024. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Processo: 00025480320228160035. O ato informa que os emolumentos serão pagos pelo interessado no momento do cancelamento.
AV-31 – Existência de ação judicial | 30/10/2024
Averbação da existência de ação de procedimento comum cível nº 5020147-55.2024.8.24.0008, expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC. Autora: Ana Paula Henrichsen. Rés: FSX Incorporadora Ltda. e outros. O registro foi realizado com a finalidade de evitar prejuízos a terceiros.
AV-32 – Penhora | 05/12/2024
Penhora decorrente do processo de cumprimento de sentença nº 5000873-76.2024.8.24.0050, da 1ª Vara da Comarca de Pomerode/SC. Exequentes: Robinson Felipe Ferreira e outro. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Valor: R$ 22.973,65, em 01/05/2024. Depositários: Robinson Felipe Ferreira e Kleiton Hilário Minatti.
AV-33 – Indisponibilidade de bens | 20/12/2024
Indisponibilidade determinada pela 4ª Vara Cível de Blumenau/SC. Protocolo CNIB: 202412.1915.03769728-IA-710. Data do protocolo: 19/12/2024. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Processo: 50386139720248240008. O ato informa que os emolumentos serão pagos pelo interessado no momento do cancelamento.
AV-34 – Indisponibilidade específica do imóvel | 10/07/2025

Indisponibilidade específica do imóvel objeto desta matrícula, determinada pela 1ª Vara Criminal da Comarca de Blumenau/SC. Protocolo CNIB: 202507.0718.04114890-IE-629. Data: 07/07/2025. Processo: 50003972220248240508. Parte envolvida: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. O ato informa que os emolumentos serão pagos pelo interessado no momento do cancelamento.

AV-35 – Penhora | 01/09/2025

Penhora determinada nos autos da execução de título extrajudicial nº 5009104-24.2024.8.24.0008, expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC. Exequente: Patricia Schneider de Azevedo, CPF nº 114.825.159-62. Executada: FSX Incorporadora Ltda. e outros, CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor: R$ 395.548,56. Depositária: FSX Incorporadora Ltda.

AV-36 – Penhora | 22/09/2025

Penhora determinada nos autos da execução de título extrajudicial nº 5001765-60.2024.8.24.0025, expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC. Exequente: Francisco Felaco, CPF nº 573.431.109-00. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor: R$ 689.615,52.

AV-37 – Escrituração eletrônica | 06/02/2026

Averbação informando que os próximos atos registrais praticados na matrícula serão eletrônicos e continuarão em página própria, conforme autorizado pelo Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina. Ato cadastral e procedimental.

AV-38 – Penhora | 23/02/2026

Penhora determinada nos autos do cumprimento de sentença nº 5002015-56.2025.8.24.0026, expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaramirim/SC. Exequente: Edir Francisco Vieira, CPF nº 009.602.519-01. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor: R$ 71.829,53.

AV-39 – Código de Endereçamento Postal | 23/02/2026

Averbação realizada para constar que o imóvel objeto da matrícula está situado no endereço postal correspondente ao CEP 89276-690. Ato cadastral.

AV-40 – Penhora | 23/02/2026

Penhora determinada nos autos do cumprimento de sentença nº 5004828-56.2025.8.24.0026, expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaramirim/SC. Exequente: Valdinei Sementkowski, CPF nº 026.595.129-14. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor: R$ 104.678,29.

R-41 – Arresto | 03/03/2026

Arresto decorrente de despacho extraído do processo de petição inicial nº 5007973-23.2025.8.24.0026, expedido pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Guaramirim/SC. Requerente: Nilvo Henrichsen, CPF nº 512.910.709-82. Requerida: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Valor: R$ 95.000,00.

AV-42 – Penhora | 16/05/2026

Penhora determinada nos autos do cumprimento de sentença nº 5005910-28.2025.8.24.0025, expedida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Gaspar/SC. Exequente: Camila Oliveira Rossi,

CPF nº 059.747.309-92. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor: R$ 75.347,75.
AV-43 – Penhora | 19/05/2026
Penhora determinada nos autos do cumprimento provisório de sentença nº 5003613-45.2025.8.24.0026, expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaramirim/SC. Exequente: Casa da Instrumentação Ltda. – ME, CNPJ nº 09.255.284/0001-31. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor: R$ 77.202,43.
AV-44 – Penhora | 17/07/2026
Penhora determinada nos autos do cumprimento provisório de sentença nº 5003615-15.2025.8.24.0026, expedida pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Guaramirim/SC. Exequente: Rafaela Raissa Quintino, CPF nº 089.721.169-39. Executada: FSX Incorporadora Ltda., CNPJ nº 13.069.897/0001-51. Depositária: FSX Incorporadora Ltda. Objeto: imóvel desta matrícula. Valor: R$ 7.720,24.

OBS 1: De acordo com a Averbação AV-14-1.799 (datada de 28/11/2018), o cadastro do imóvel no INCRA (nº 801-054-001-384-0) foi oficialmente cancelado e descaracterizado da condição rural, e integrado à malha urbana do Município de Guaramirim Sua configuração geográfica é seccionada, apresentando frentes para cada lado da via pública, conforme as Inscrições Imobiliárias/Cadastro nº 01.08.006.1261 / 229458 com 30.121,35 m² de área, e 01.08.007.0838 / 229490 com 47.814.32 m² de área, emitidos pela Prefeitura Municipal de Guaramirim (anexos 2 e 3). Observa-se uma discrepância entre a área registrada na Matrícula nº 1.799 (97.795,00 m²) e a área constante nos cadastros imobiliários da Prefeitura de Guaramirim (77.935,67 m²). Para fins deste parecer, adotou-se a área da matrícula por ser o documento de propriedade legal. Todavia, recomenda-se a futura Retificação de Área para unificação dos dados, sendo que tal divergência foi ponderada na análise de risco e na fixação do percentual de permuta.

AVALIAÇÃO: VALOR AVALIAÇÃO: R$ 2.770.000,00 (DOIS MILHOES SETECENTOS E SETENTA MIL REAIS), em 03/2026, sendo atualizado no valor de R$ 2.860.254,36, em 11/2026.

LOCALIAÇÃO: Imóvel urbano localizado a Rua Patricio Dias, s/n, no bairro Jacuaçu, no município de Guaramirim/SC. **DEPOSITÁRIO**(A): Termo de Penhora nos Autos.

Observação/Condições/Advertências:

1- Por meio do presente, ficam as partes cientificadas da alienação judicial (Art. 889, inciso I e Parágrafo único, do CPC).
2- O senhorio direto, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o usufrutuário, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução, ficam neste ato intimados da alienação judicial (Art. 889, incisos II, III, e V do CPC).
3- Os imóveis serão alienados em caráter "AD CORPUS" e no estado e conservação em que se encontram, não sendo de responsabilidade do leiloeiro qualquer divergência contida no edital.
4- Em se tratando de veículo, o arrematante recebe-o livre de débitos anteriores relativos ao IPVA, licenciamento e multas, cabendo-lhe, todavia, providenciar, às suas expensas, o processo administrativo junto aos respectivos órgãos para regularização das pendências existentes, bem como, no caso de penhoras oriundas de outros juízos, requerer seu levantamento mediante petição nos respectivos autos - o que valerá, ademais, para quaisquer bens e se se tratando de bens imóveis, o arrematante recebe-os livres de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos a IPTU ou ITR, **(os créditos tributários relativos ao imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN),** cabendo-lhe, todavia, providenciar, às suas expensas, o processo administrativo junto aos respectivos órgãos, para regularização das pendências existentes, inclusive eventuais averbações, nas respectivas matrículas, de edificações existentes ou demolidas e/ou retificações de áreas, junto ao Ofício de Registro de Imóveis, bem como, no caso de penhoras oriundas de outros juízos, requerer seu levantamento mediante petição nos respectivos autos.
5- ***Condomínio:*** Eventuais débitos condominiais incidentes sobre o imóvel serão de responsabilidade do arrematante, ressalvada a hipótese em que a execução tenha sido promovida pelo próprio condomínio. Nessa situação, caso o produto da arrematação seja suficiente para a integral quitação do crédito exequendo, o imóvel será transmitido livre de débitos condominiais anteriores. Todavia, sendo o valor da arrematação insuficiente para a quitação integral da dívida condominial, o saldo remanescente será de responsabilidade exclusiva do arrematante, salvo determinação em contrário que estiver nas observações da descrição do lote.
6- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior da avaliação, e até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Terão preferência as ofertas para pagamento à vista, embora admita-se também propostas de parcelamento, mediante entrada de pelo menos 25% do montante e o restante em 30 mensalidades corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, desde que constituída caução (bem móvel) ou hipoteca sobre o próprio bem (se imóvel), conforme art. 885, §§ 1º e 7º, do CPC; e, quarto, deverá prestar contas no prazo de 2 dias após o ato, nos termos do art. 884, V, do CPC. **O não envio da proposta de lance parcelado, fica condicionado que a arrematação parcelada será nas condições acima (artigo 895 do CPC). No site deste Leiloeiro www.zampierileiloes.com.br, a partir do momento de uma captação**

de lance à vista, ficará bloqueado os lances parcelados, correndo doravante o leilão na modalidade de pagamento á vista.

7- Salienta-se que, em primeiro leilão, o valor do lanço não poderá ser inferior a avaliação efetuada. Não ocorrendo a venda neste(a), será levado(a) à segunda oportunidade, onde haverá a alienação a quem mais oferta, desde que não a preço vil, ocorrerá em 50% da avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s), nos termos do artigo 891, parágrafo único do Novo CPC.

8- Tendo em vista o dispositivo no art. 887, § 2º do CPC, o edital será publicado no sítio do leiloeiro www.zampierileiloes.com.br.

9- Havendo arrematação, o(a) leiloeiro(a) fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, devida pelo arrematante, conforme previsto no art. 884, parágrafo único, do CPC/2015.

10- Para eventual adjudicação, na forma do art. 876 do CPC/2015, a parte exequente e as pessoas indicadas no § 5º da referido normativo legal poderão adjudicar os bens penhorados pagando 50% (cinquenta por cento) da comissão do(a) leiloeiro(a) acima fixada, deduzida do preço da adjudicação, depositando-a em nome do(a) leiloeiro(a).

11- Ocorrendo pela parte exequente desistência da execução ou da penhora ou pedido de suspensão do leilão após publicado o respectivo edital ou praticado qualquer ato do leiloeiro, incumbe à parte exequente, juntamente com os demais ônus, pagar as correspondentes despesas, inclusive as realizadas pelo(a) leiloeiro(a).

12- Anulada a arrematação, não será devida a comissão do(a) leiloeiro(a), correndo por conta daquele que houver dado causa à repetição do ato de arrematação (art. 93 do CPC/2015) as custas e despesas processuais.

13- Até a data do Leilão o valor da avaliação poderá ser atualizado.

14- **LEILÃO ON LINE:** a) Os leilões ocorrerão no site www.zampierileiloes.com.br e poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas pela rede mundial de computadores INTERNET, sendo que o interessado em ofertar lances pela internet deverá, com antecedência mínima de 48 horas, cadastrar-se no site, e enviar a documentação que será oportunamente solicitada para homologação do cadastro. O interessado responderá 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 nos termos de uso constante na página eletrônica. b) Os lanços eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente edital estiver publicado no site do leiloeiro, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido a suscetibilidade de falhas técnicas, o leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados de forma eletrônica. c) A Plataforma eletrônica de leilões www.zampierileiloes.com.br não

cancela nem anula lances efetuados através da Internet. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação pública, nos termos da legislação federal. Todas as ofertas e lances efetuados por habilitados são de sua inteira responsabilidade. Todos os lances ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem lançados. d) As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado estarão automaticamente outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os autos de arrematação. (art. 901CPC). e) Do Lance Automático: É uma facilidade do portal www.zampierileiloes.com.br que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante oferte um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão. f) Do tempo – O leilão a partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances no site www.zampierileiloes.com.br estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será www.zampierileiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. No horário indicado deste edital para o início será colocado o(s) lotes(s) em pregão e disparado o cronômetro retroagindo os 3(três) minutos para o seu encerramento. g) Das condições para ofertar lances – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento. h) Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal www.zampierileiloes.com.br OBS: Pagamento para arrematantes através da plataforma eletrônica do leilão on-line: Ao vencedor/ arrematante serão encaminhados para o e-mail cadastrado a guia de depósito judicial e auto de arrematação e os dados para o depósito da comissão do Leiloeiro, que deverá RETORNAR enviar via e-mail para o leiloeiro em 24 horas o comprovante do pagamento da respectiva guia de depósito judicial e comissão. A comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da arrematação deverá ser por meio de depósito (direto no caixa do banco) ou por transferência à vista entre contas correntes via TED, em conta a ser informada pelo leiloeiro. Os dados bancários serão oportunamente fornecidos ao arrematante, via telefone e via e-mail, conforme o cadastro feito pelo cliente, logo após o arremate e a conclusão do leilão. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. Em nenhuma hipótese e sob qualquer alegação serão aceitos cancelamentos, desistências ou devoluções dos lotes arrematados. 10 - 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. Maiores informações com o **Leiloeiro Público Oficial,** pelo telefone- whats (47) / 9 9609.4767 e site www.zampierileiloes.com.br e e-mail: zampieri@zampierileilao.com.br e zampierileilao@hotmail.com

Pomerode, 16 de novembro de 2026.

Jefferson Eduardo Zampieri
Leiloeiro Público Oficial
MATRÍCULA AARC/137