

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Processo nº 0900351-69.2015.8.24.0036/SC

Vara de Execução Fiscal Estadual/SC

Exequente: Estado de Santa Catarina

Executados: Geisa Milene Lorencetti Spezia

Leiloeiro Oficial: Marcelo Drechsel – JUCESC AARC/378

Por ordem do Juízo da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC, na forma da lei e conforme despacho/decisão proferido nestes autos, torna público que será realizada a alienação judicial do bem móvel penhorado nestes autos, por leilão judicial eletrônico, sob condução do Leiloeiro Oficial acima identificado, observados os arts. 881 e seguintes do CPC, a Resolução CNJ nº 236/2016 e as demais determinações judiciais.

1. MODALIDADE, LOCAL VIRTUAL E PARTICIPAÇÃO

1.1. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, na plataforma luminaleiloes.com.br, onde ficarão disponíveis as informações do lote, regras de cadastro e canal para envio de lances.

1.2. Para participação, o interessado deverá efetuar cadastro prévio na plataforma, aceitar integralmente este edital e apresentar a documentação exigida pelo sistema, respondendo pela veracidade das informações fornecidas.

1.2-A. Em razão do disposto na Convenção Condominial do Edifício Athenas e no art. 1.331, §1º, do Código Civil, somente poderão ofertar lances e sagrar-se arrematantes os condôminos do referido edifício, devendo o interessado comprovar essa condição no ato do cadastro na plataforma, sob pena de recusa da habilitação e/ou invalidação do lance.

1.3. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma luminaleiloes.com.br, a partir da disponibilização deste edital. Recomenda-se que o interessado providencie o cadastro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, a fim de permitir validação documental e habilitação. O cadastramento é gratuito, e o participante declara a veracidade dos dados informados, respondendo civil e criminalmente por eventuais inconsistências.

1.4. Os lances são registrados em ambiente eletrônico e considerados efetivados no momento de sua captação e registro pelo sistema. Eventuais instabilidades de conexão do participante, falhas do equipamento do usuário, indisponibilidade de internet ou fatores externos não ensejam anulação do leilão ou do lance ofertado. O usuário é responsável por todas as ofertas lançadas com seu login, sendo os lances irrevogáveis e irretratáveis, ressalvadas as hipóteses legais de desfazimento do ato por decisão judicial.

1.5. A prática de atos destinados a impedir, perturbar, fraudar ou procurar afastar licitantes/arrematantes por meios ilícitos sujeitará o responsável às sanções civis e penais cabíveis, além das medidas judiciais pertinentes.

2. DESCRIÇÃO DOS BENS

2.1 LOTE 01 – VAGA DE GARAGEM (MATRÍCULA Nº 25.108 – CRI DE JARAGUÁ DO SUL/SC)

Vaga de garagem nº 20 do Edifício Athenas, situado na rua 382-Willy Manhke, nº 219, localizado no pavimento térreo;

Avaliação judicial: R\$40.000,00 (quarenta mil reais), conforme auto de avaliação lavrado pelo Oficial de Justiça.

Situação de ocupação e depositário: Desocupado / sem fiel depositário

2.1.1 ÔNUS, AVERBAÇÕES E OBSERVAÇÕES REGISTRAS (MATRÍCULA 25.108 – CRI Jaraguá do Sul/SC)

Conforme certidão de inteiro teor da matrícula nº 25.108, contam em síntese os seguintes apontamentos registraes relevantes: **a)** Identificação/Endereço: Vaga de garagem nº 20 do Edifício Athenas, de nº 219, situado à Rua 382-Willy Manhke, na Comarca de Jaraguá do Sul, localizado no pavimento térreo; **b)** **AV.3 – 25 de abril de 2017.** Averba-se a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Ezio Spézia, CPF 248.814.579-34, consoantes termos da indisponibilidade gerada na data de 24/03/2017 – Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região – 1E VT de Jaraguá do Sul, Protocolo de Indisponibilidade: 201703.2415.00259927-IA-610, nº do processo: 00016094420165120019; **c)** **AV.4 – 21 de agosto de 2020.** Averba-se **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de Ezio Spézia, CPF 248.814.579-34, consoantes termos da indisponibilidade gerada na data de 03/08/2020 – Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região – 2ª VT de Jaraguá do Sul, Protocolo de Indisponibilidade: 202008.0317.01257555-IA-760, nº do processo: 0000213420175120046; **d)** **AV.6 – 22 de janeiro de 2024.** TÍTULO: PENHORA, DEVEDORA: GEISA MILENE LORENCETTI SPEZIA, CREDOR: ESTADO DE SANTA CATARINA, FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 310053073976, datado de 15/12/2023, expedido por ordem da Juíza de Direito da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC, extraído da Execução Fiscal nº 0900351-69.2015.8.24.0036, VALOR: R\$1.480.010,31, em 07/10/2019, OBJETO: O imóvel desta matrícula, CONDIÇÕES: As constantes do Ofício; **e)** **AV.7 – 22 de janeiro de 2024.** PROCEDA-SE a averbação nos termos do Ofício nº 310053073976, datado de 15/12/2023, expedido por ordem da Juíza de Direito da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC, extraído da Execução Fiscal nº 0900351-69.2015.8.24.0036/SC, para constar que o imóvel objeto desta matrícula **não poderá ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do Juízo de Direito signatário da ordem praticada na Av.6-25.108**; **f)** Nos termos da Convenção Condominial do Edifício Athenas e do art. 1.331, §1º, do Código Civil, **a presente vaga de garagem não pode ser alienada ou locada a pessoa estranha ao condomínio**, restrição que vincula a arrematação e deve ser observada pelos interessados, conforme item 1.2-A deste edital.

2.2 LOTE 02 – VAGA DE GARAGEM (MATRÍCULA Nº 25.109 – CRI DE JARAGUÁ DO SUL/SC)

Vaga de garagem nº 22 do Edifício Athenas, situado na rua Willy Manhke, nº 219, localizado no pavimento térreo;

Avaliação judicial: R\$40.000,00 (quarenta mil reais), conforme auto de avaliação lavrado pelo Oficial de Justiça.

Situação de ocupação e depositário: Desocupado / sem fiel depositário

2.2.1 ÔNUS, AVERBAÇÕES E OBSERVAÇÕES REGISTRAS (MATRÍCULA 25.109 – CRI Jaraguá do Sul/SC)

Conforme certidão de inteiro teor da matrícula nº 25.109, contam em síntese os seguintes apontamentos registraes relevantes: **a) Identificação/Endereço:** A Vaga de garagem nº22 do Edifício Athenas, de nº219, situado à Rua 382-Willy Manhke, na Comarca de Jaraguá do Sul, localizado no pavimento térreo; **b) AV.3 - 25 de abril de 2017.** Averba-se a INDISPONIBILIDADE DE BENS de Ezio Spézia, CPF 248.814.579-34, consoantes termos da indisponibilidade gerada na data de 24/03/2017 – Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região – 1E VT de Jaraguá do Sul, Protocolo de Indisponibilidade: 201703.2415.00259927-IA-610, nº do processo: 00016094420165120019; **c) AV.4 – 21 de agosto de 2020.** Averba-se INDISPONIBILIDADE DE BENS de Ezio Spézia, CPF 248.814.579-34, consoantes termos da indisponibilidade gerada na data de 03/08/2020 – Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região – 2ª VT de Jaraguá do Sul, Protocolo de Indisponibilidade: 202008.0317.01257555-IA-760, nº do processo: 0000213420175120046; **d) AV.6 – 22 de janeiro de 2024.** TÍTULO: PENHORA, DEVEDORA: GEISA MILENE LORENCETTI SPEZIA, CREDOR: ESTADO DE SANTA CATARINA, FORMA DO TÍTULO: Ofício nº 310053073976, datado de 15/12/2023, expedido por ordem da Juíza de Direito da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC, extraído da Execução Fiscal nº 0900351-69.2015.8.24.0036, VALOR: R\$1.480.010,31, em 07/10/2019. OBJETO: O imóvel desta matrícula, CONDIÇÕES: As constantes do Ofício; **e) AV.7 – 22 de janeiro de 2024.** PROCEDA-SE a averbação nos termos do Ofício nº 310053073976, datado de 15/12/2023, expedido por ordem da Juíza de Direito da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC, extraído da Execução Fiscal nº 0900351-69.2015.8.24.0036/SC, para constar que o imóvel objeto desta matrícula não poderá ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência do Juízo de Direito signatário da ordem praticada na Av.6-25.108; **f) Nos termos da Convenção Condominial do Edifício Athenas e do art. 1.331, §1º, do Código Civil, a presente vaga de garagem não pode ser alienada ou locada a pessoa estranha ao condomínio,** restrição que vincula a arrematação e deve ser observada pelos interessados, conforme item 1.2-A deste edital.

3. DATAS E HORÁRIOS DAS HASTAS

1ª PRAÇA/LEILÃO: 29/09/2026, das 10h00 às 11h00.

2ª PRAÇA/LEILÃO: 06/10/2026, das 10h00 às 11h00.

A divulgação do leilão será realizada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias em relação à excussão, com comprovação nos autos, inclusive mediante publicação do edital em sítio próprio, contendo descrição detalhada e, se possível, ilustrada do bem, conforme determinação judicial.

Se houver lance registrado nos 3 (três) minutos finais do período de encerramento do lote, o prazo de fechamento será automaticamente prorrogado por 3 (três) minutos, sucessivamente, enquanto forem registrados novos lances nesse intervalo, garantindo-se igualdade de condições entre os interessados.

4. PREÇO MÍNIMO E CRITÉRIO DE ARREMATÇÃO

4.1. Na 1ª hasta, serão admitidos lances por valor igual ou superior a 100% (cem por cento) da avaliação judicial (preço cheio).

4.2. Na 2ª hasta, serão admitidos lances por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação judicial.

4.3. Vencerá o maior lance válido, observado o cumprimento das condições deste edital e das determinações judiciais aplicáveis.

5. FORMA DE PAGAMENTO

5.1. À vista: o pagamento do preço deverá ser efetuado mediante depósito judicial vinculado ao processo, no prazo de 02 (dois) dias da arrematação. Tendo as propostas de pagamento a vista preferência sobre propostas de pagamento parcelado.

5.2. Parcelamento: Admite-se proposta parcelada mediante entrada mínima de 25% - a ser paga no prazo do item 5.1 e o restante em 30 (trinta) parcelas mensais, corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, desde que constituída caução idônea (por se tratar de bem móvel), tudo conforme deliberação do Juízo e o art. 895 do CPC.

5.3. Inadimplemento. O descumprimento dos prazos e condições de pagamento do preço e/ou da comissão sujeitará o arrematante às consequências legais e às determinações do Juízo, inclusive desfazimento da arrematação, responsabilização por perdas e danos e demais sanções cabíveis.

5.4. Irretratabilidade e consequências. Assinado o auto de arrematação pelo Juízo, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, ressalvadas as hipóteses legais. O inadimplemento do preço e/ou da comissão, no prazo fixado, sujeitará o arrematante às consequências legais e às determinações deste Juízo, inclusive às sanções previstas no art. 897 do CPC, sem prejuízo de responsabilização por perdas e danos.

6. COMISSÃO DO LEILOEIRO E DESPESAS

6.1. A comissão do leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda ou adjudicação, e deverá ser paga pelo arrematante em separado do preço do bem, mediante transferência/PIX, com emissão de recibo.

6.2. Não haverá comissão nas hipóteses de desistência da execução, anulação da arrematação ou resultado negativo do leilão, ressalvado ao leiloeiro o direito ao ressarcimento de despesas comprovadas, conforme decisão judicial.

7. VISTORIA E INFORMAÇÕES

7.1. Considerando-se que o imóvel se trata de vaga de garagem, o bem encontra-se sob a guarda da fiel depositária **GEISA MELEN LORENCETTI SPEZIA**.

8. INTIMAÇÕES E CIÊNCIA DOS INTERESSADOS

8.1. Após a comunicação das datas do leilão, o Cartório providenciará a intimação das partes e interessados, na pessoa de seus procuradores ou, inexistindo, pessoalmente, com antecedência mínima fixada pelo Juízo, observando-se o art. 889 do CPC e a decisão que determinou a realização do leilão.

8.2. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando endereço atual ou não sendo encontrado, a intimação poderá considerar-se realizada pelo próprio edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do CPC e conforme determinação Judicial.

8.3. Para fins de ciência, consideram-se abrangidos pelas intimações previstas no art. 889 do CPC, conforme indicação a ser apresentada pelo exequente, inclusive cônjuge/companheiro, coproprietário, titular de direito real, usufrutuário, credor com garantia real, credor com penhora anteriormente averbada e demais interessados legalmente previstos, sem prejuízo das intimações a cargo da serventia.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. O bem será alienado no estado em que se encontra, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições, situação de ocupação e demais características, assumindo, após a arrematação, as providências e custos necessários à regularização, transferência e demais atos correlatos, salvo determinação judicial em sentido diverso.

9.2. Este edital será disponibilizado na plataforma do leilão e sua divulgação observará os parâmetros fixados na Decisão que determinou o Leilão, com a posterior comprovação nos autos.

9.3. A alienação judicial tem natureza expropriatória e será formalizada conforme determinação judicial, observada a expedição de auto/carta de arrematação e mandado/ordem de entrega, quando cabível. Créditos e ônus que eventualmente recaiam sobre o bem tendem a sub-rogar-se no preço, respeitada a ordem de preferência legal e as deliberações do Juízo, competindo ao arrematante adotar as providências necessárias junto aos órgãos competentes para regularizações, registros, expedições, baixa de apontamentos e demais atos correlatos.

9.4. Em se tratando de alienação judicial, os créditos e ônus que eventualmente recaiam sobre o bem sub-rogam-se no preço da arrematação, observada a ordem de preferência legal e as

deliberações deste Juízo, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN, e do art. 908, §1º, do CPC.

9.5. O bem será alienado no estado de conservação e ocupação em que se encontra, sem garantia, sendo recomendada a verificação prévia pelo interessado. Eventuais custos de transferência, emolumentos, tributos incidentes, diligências, bem como despesas para desocupação/retirada, se necessárias, correrão por conta do arrematante, salvo decisão judicial em sentido diverso.

9.6. A alienação judicial possui natureza expropriatória e sua formalização observará as determinações deste Juízo. Eventuais créditos, ônus e restrições incidentes sobre o bem subrogam-se no preço, respeitada a ordem legal e o que for deliberado na fase de expedição/registro da carta de arrematação. Compete ao arrematante promover, às suas expensas, as providências de registro, averbações, transferências, baixas e regularizações perante órgãos e serventias competentes, sem direito a ressarcimento por eventuais delongas inerentes a tais trâmites. Presume-se, com a oferta de lance, o prévio conhecimento do estado do bem e de sua situação de ocupação, cabendo ao arrematante suportar custos de emolumentos, tributos incidentes e, se necessário, medidas de desocupação, salvo decisão judicial em sentido diverso.

De Jaraguá do Sul, SC, 11 de setembro de 2026.

MARCELO DRECHSEL

Leiloeiro Oficial – JUCESC AARC/378