

Edital de Leilões Judiciais e Intimações

Modalidade Online (Registro nº 26.143)

Terreno 23.003,89 m² em Itajaí (SC)

Já Aberto para Lances Prévios até a Data do Apregoamento Virtual

Observações Obrigatórias À Participação:

- * Cadastramento prévio ao Leilão Online é **obrigatório** (até 24 horas antes da data agendada).
- * Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: **www.LeiloeiroPublico.com.br**.
- * O **horário** previsto no Edital é **referencial** para que se faça o apregoamento virtual de cada lote, passando-se um a um e podendo anotar registros de lances e de disputas mesmo após esse horário, até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens da **Tela de Lances**.

1 – Da Realização dos Leilões, Datas, Horários e Local:

O **Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina, Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí**, CNPJ: 83.845.701/0001-59, por intermédio do(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito, Daniel Lazzarin Coutinho, Autos do Processo nº: 5005779-34.2022.8.24.0033, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos Judiciais nos termos do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015, arts. 879 a 903) e da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, do tipo Maior Lance e Oferta e de forma **Online (via Internet) já aberto para lances prévios e também na data do apregoamento virtual** do(s) bem(ns) penhorado(s) no(s) processo(s) abaixo relacionado(s). Os interessados deverão participar exclusivamente pela Rede Mundial de Computadores, a Internet, em **www.LeiloeiroPublico.com.br**.

- **Data do 1º Leilão Público:** **12/11/2026 (5ª feira)**
- **Horário:** **10h30min.*** a partir deste horário será o apregoamento virtual.
- **Do Valor do Bem:** Valor igual ou superior à avaliação do bem + 5,00%.
- **Data do 2º Leilão Público:** **12/11/2026 (5ª feira)**
- **Horário:** **10h45min.*** a partir deste horário será o apregoamento virtual.
- **Do Valor do Bem:** Valor igual ou superior a 50,00% + 5,00%.
- **Tipo:** **Exclusivamente Leilão Online (via Internet).**
- **Participar Online:** **www.LeiloeiroPublico.com.br**

2 – Das Disposições Gerais:

O interessado que licitar deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições Gerais e dispostas no Edital Público. Para participação de forma **Online (via Internet)** deverá o interessado efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro Público, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas para obtenção de **"Login" e "Senha"**. Essas etapas definem a **Habilitação** do Usuário/Licitante propiciando condições de validade de homologação em todos os registros de lances ou ofertas de compras. O Leilão Público está a cargo da Plataforma Online de Vendas Públicas: **www.LeiloeiroPublico.com.br**, sob a condução do Leiloeiro Público Oficial nomeado pelo Juízo, **Rodolfo da Rosa Schöntag**, matriculado sob o nº AARC/SC/263 perante a(s) respectiva(s) Junta(s) Comercial(is) Estadual(is), nos termos da Legislação aplicável, Central Nacional de Atendimento: **0800.304.5004** e **contato@leiloeiropublico.com.br**, na estrita condição de Auxiliar da Justiça (arts. 149 e 883 do Código de Processo Civil).

Definição: Para os fins deste Edital, Arrematante é a pessoa física ou jurídica cujo lance for declarado vencedor.

3 – Das Condições de Participação:

- **Pessoa Física:** Documento de identificação (RG ou CNH) e CPF e Comprovante de Endereço emitido há no máximo 60 (sessenta) dias da data de realização do(s) Leilão(ões). Para casados ou em união estável, acrescentar a respectiva Certidão de Casamento ou o documento comprobatório da união.

- **Pessoa Jurídica:** Cartão de CNPJ; Estatuto/Contrato Social e Alterações (se for o caso) e os documentos pessoais do(s) representante(s) legal(is), exigidos do participante "Pessoa Física", e procuração com poderes específicos, se for o caso.

- **Impedimentos:** Não poderão oferecer lance as pessoas elencadas no art. 890 do Código de Processo Civil, dentre elas: tutores, curadores, testamentários, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e responsabilidade; mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; o juiz, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; e os advogados de qualquer das partes.

4 – Das Condições da Venda:

O horário previsto no Edital é referencial para que se faça o Apregoamento Virtual de cada Lote/Bem, passando-se um a um e podendo ainda anotar registros de lances e disputas (mesmo após este horário) e até que se tenha a terceira batida do martelo e a confirmação do Leiloeiro nas mensagens e/ou áudios da Tela de Lances. Reforçamos

que a Plataforma Online de Vendas Públicas e o Leiloeiro Público Oficial fazem uso do Apregoamento Virtual do(s) Lote(s)/Bem(ns). A figura humana do Leiloeiro Público é imprescindível à Licitação e baliza todo o processo, do início ao fim. O(s) Lote(s)/Bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina (Comarca e Vara supra anotadas) o direito de liberar ou não, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade. O interessado declara ter ciência de que o Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina (Comarca e Vara supra anotadas), a Plataforma Online de Vendas Públicas e o Leiloeiro Público Oficial não garantem as condições físicas, estruturais, de instalações ou de documentação do(s) Lote(s)/Bem(ns) disposto(s) nesta(s) Oferta(s) Pública(s). Por isso, deverão verificar as suas condições "*in loco*", pois não poderão alegar, posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação do(s) Lote(s)/Bem(ns) adquirido(s). A venda será celebrada em caráter "*Ad Corpus*", ou seja, não cabendo ao Arrematante reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do(s) Lote(s)/Bem(ns) deste(s) Leilão(ões), não lhe sendo possível pleitear o desfazimento da arrematação ou o abatimento proporcional do preço, ressalvadas unicamente as hipóteses legais taxativas do art. 903 do Código de Processo Civil.

5 – Dos Débitos Incidentes sobre o(s) Lote(s)/Bem(ns) e Obrigações:

5.1 – Débitos Posteriores à Arrematação: Todos os débitos incidentes que tenham fato gerador **a partir da data da realização da Venda Pública** serão de exclusiva responsabilidade de cada Arrematante.

5.2 – Débitos Tributários Anteriores: No caso de **Bens Imóveis**, o Arrematante recebe tais bens livres de eventuais Hipotecas, Penhoras e demais constrições judiciais, bem como de Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, assim como taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou contribuições de melhoria, uma vez que tais créditos sub-rogam-se sobre o respectivo Valor da Arrematação, sendo quitados com o produto da venda judicial, nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil, observada a ordem legal de preferência (STJ, Tema Repetitivo nº 1.134).

5.3 – Débitos Condominiais: Os débitos condominiais vencidos até a data da arrematação judicial possuem natureza propter rem e, nos termos do artigo 908, §1º do Código de Processo Civil, sub-rogam-se no valor da arrematação, não se transferindo automaticamente ao Arrematante, salvo disposição judicial expressa constante dos autos.

O Arrematante responderá pelas despesas condominiais cujo vencimento ocorrer **após a arrematação**. Recomenda-se, contudo, que o Licitante interessado realize previamente a apuração e levantamento de eventuais débitos junto ao próprio bem (local) ou por intermédio da administradora, para plena ciência das condições do imóvel.

5.4 – Usufruto e Demais Direitos Reais Registrados: Os direitos reais de terceiros regularmente registrados na matrícula e não alcançados pela penhora, a exemplo do usufruto vitalício, não se extinguem pela arrematação, salvo determinação judicial expressa em sentido diverso. Compete ao interessado verificar previamente nos autos a exata extensão dos direitos penhorados e levados a leilão (propriedade plena ou nua-propriedade), ciente de que a consolidação da propriedade plena dependerá da extinção do usufruto, nos termos dos arts. 1.410 e 1.411 do Código Civil.

5.5 – Despesas de Transferência: Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação, bem como Registro(s), ITBI(s), custas, taxas, imissão(ões) na(s) posse(s) e demais providências para consolidação da propriedade serão de responsabilidade do Arrematante, nos termos do artigo 901, caput e §§ 1º e 2º, e artigo 903 do Código de Processo Civil.

5.6 – Ocupação do Imóvel: O(s) imóvel(is) será(ão) alienado(s) no estado de ocupação em que se encontrar(em), competindo ao Arrematante as providências e despesas para eventual desocupação, podendo requerer, nos próprios autos, a expedição do mandado de imissão na posse, após o depósito do preço e o pagamento da comissão do Leiloeiro (art. 901, §1º, do Código de Processo Civil).

5.7 – Valores e Restrições Legais: Os valores de avaliação encontram-se atualizados pelo Leiloeiro até a data do Edital, conforme anotado no Anexo, sem prejuízo da atualização determinada pelo Juízo; os débitos informados podem sofrer atualização até a efetiva arrematação. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal aplicáveis ao(s) Lote(s)/Bem(ns) desta(s) Venda(s) Pública(s), por força da(s) arrematação(ões).

6 – Dos Tipos de Lances Especiais:

A Plataforma Online de Vendas Públicas é estruturada para o recebimento de lance(s) **Online (pela Internet)**. Para confirmar o registro de lance(s), na Tela de Lances, o Interessado/Licitante poderá fazê-lo acessando os botões pré-determinados com seus valores mínimos ou através do campo "Lance Livre" que possibilita digitar qualquer valor superior ao mínimo atual. Destaca-se, ainda, o comando denominado **Lance Automático/Robô**: por essa ferramenta o Interessado/Licitante poderá programar lances automáticos (**Ligar Robô**) e garantir que incrementos sejam lançados, automaticamente, em seu favor durante a(s) disputa(s) do(s) Leilão(ões), sem que o seu valor máximo estipulado seja ultrapassado. Caso nenhum outro interessado cubra o maior lance dado pelo "**Robô**", este vence a disputa. O "**Lance Automático/Robô**" é um valor estipulado como teto para o arremate do Lote/Bem e, também, protegerá suas ofertas e disputas contra eventuais faltas de energia ou quedas de conexão de Internet. Estipule o seu teto e clique no botão "**Ligar**".

7 – Da Visitação do(s) Lote(s)/Bem(ns) Leiloado(s):

As fotos do(s) Lote(s)/Bem(ns) divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, visitação prévia à realização do Leilão. Consulte sobre Visitação pelo "Suporte Online" ou através do e-mail contato@leiloeiropublico.com.br.

- **ITAJAÍ (SC): Rodovia Osvaldo Reis, nº 1900, Área B1, Bairro Santa Clara, CEP 88306-600.**

8 – Do Pagamento do(s) Lote(s)/Bem(ns) Arrematado(s):

8.1 – Do Valor Garantidor Imediato: O **Valor Garantidor Imediato** exigido é **À Vista, a título de Sinal/Caução/Liquidação**, sobre o valor total do bem arrematado e deverá ser quitado por meio de **Transferência Eletrônica (TED ou PIX)** em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante. Grifamos que a Plataforma Online de Vendas Públicas utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso de não cumprimento da obrigação assumida, estará o Arrematante sujeito às sanções previstas no art. 897 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais de ordem cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante.

8.2 – Prazo e Forma de Recolhimento: O Valor Garantidor Imediato deverá ser quitado imediatamente após o encerramento do leilão, salvo prazo diverso fixado pelo Juízo, sendo o valor do lance recolhido por depósito judicial ou por meio eletrônico, conforme os dados fornecidos ao Arrematante (art. 892, caput, do Código de Processo Civil), e a comissão do Leiloeiro mediante Transferência Eletrônica (TED ou PIX) para a conta oficial indicada pela Plataforma.

Parcelamento do Pagamento: Conforme Artigo 895 do Código de Processo Civil (CPC), o bem poderá ser adquirido em parcelas. No entanto, o interessado em adquirir o bem penhorado deverá estar atento aos termos do Parágrafo 1º do artigo supra: *"A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos **25% (vinte e cinco por cento)** do valor do lance à vista e o **restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis**", tudo sujeito à Avaliação e Deferimento Judicial.*

8.3 – Das Formas de Pagamento do Arremate:

- ✓ **À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do Código de Processo Civil);
- ✓ **Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado o Arrematante, no ato do leilão, deverá efetuar pagamento do **Sinal/Entrada (Mínima ou Mais) de 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o Valor da Arrematação**, mediante Guia de Depósito Judicial e o valor das parcelas do Saldo Remanescente em **até 30 parcelas (Máximo ou Menos)** atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, pelo

índice indicado nas Condições Gerais do lote (Anexo do Edital e site www.LeiloeiroPublico.com.br), devendo o montante ser quitado mediante Guia de Depósito Judicial vinculada aos Autos.

- A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste Edital, será garantida por Hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado e, quando se tratar de bens móveis, por caução idônea (art. 895, §1º, do Código de Processo Civil).
- No caso de atraso, incidirá multa de 10,00% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, ficando o Exequente autorizado a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do Arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §§ 4º e 5º, do Código de Processo Civil).
- **Proposta por Escrito pelo Formulário do Site (Botão Parcelar):** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta por escrito até o início do 1º Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do 2º Leilão, por valor que não seja considerado vil, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo (art. 895, incisos I e II e §2º, do CPC). A apresentação da proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC).
- **Destinação dos Pagamentos:** No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo Arrematante pertencerão ao Exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao Executado (art. 895, §9º, do CPC).

9 – Do Julgamento e Preferência entre Propostas:

O lance vencedor será o de **Maior Valor**, independentemente da forma de pagamento (se à vista ou parcelado), sendo que, em caso de empate, terá preferência o lance à vista ou que proponha o **menor número de parcelas**. Caso, ainda assim, coincida o número de parcelas, terá preferência o lance que oferecer **maior valor a título de entrada**, salvo determinação judicial em sentido diverso.

10 – Da Comissão do Leiloeiro Oficial em 5,00%:

O Arrematante pagará, no ato do arremate, mais o **Valor** correspondente a **5,00% (cinco por cento) sobre o valor total do arremate a título de Comissão do Leiloeiro Oficial**. Esse valor é excedente ao valor do lance ofertado e compõe o **Valor Garantidor Imediato**.

Fundamento Legal: A comissão é devida ao Leiloeiro desde a arrematação, nos termos do art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil, do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932 e do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016, ressalvadas unicamente as hipóteses de restituição expressamente previstas na referida Resolução.

Atenção: Somente Registre Lance se Tiver Certeza. A Plataforma Online www.LeiloeiroPublico.com.br não cancela nem anula **os lances efetuados uma vez que são Irrevogáveis, Irretratáveis** e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública nos termos do Código de Processo Civil. Todos os lances efetuados são de sua inteira responsabilidade e ficarão registrados no sistema com data e horário que forem lançados, inclusive os lances automáticos (robôs). **O Arremate é uma Ordem de Pagamento À Vista.** Caso não ocorra, o lote poderá ser repassado, mediante deliberação do Juízo, ao segundo melhor lance ou aos demais, sucessivamente, até a confirmação. O devedor será encaminhado à cobrança do valor inadimplido com acréscimos, multas, restrição à conta do sistema, perda da caução e impedimento de participar de novo leilão do bem (art. 897 do CPC), cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.

11 – Do Ressarcimento das Despesas e da Comissão nas Hipóteses de Remição ou Acordo:

Nos termos do art. 7º da Resolução CNJ nº 236/2016 e dos arts. 82 e 84 do Código de Processo Civil, o Leiloeiro Oficial fará jus, além da Comissão prevista no item 10, ao ressarcimento das despesas comprovadamente realizadas com a remoção, a guarda, a conservação e a divulgação do(s) bem(ns), as publicações legais e os demais atos da Venda Pública, mediante apreciação deste Juízo, observadas as hipóteses abaixo:

❖ Remição ou Acordo Após a Alienação

I – Havendo remição ou acordo após a alienação, a Comissão do Leiloeiro Oficial prevista no item 10 permanecerá devida (art. 7º, §3º, da Resolução CNJ nº 236/2016), integrando o valor devido para a remição ou o acordo, sem prejuízo do ressarcimento das despesas;

❖ Remição, Acordo, Substituição do Bem, Desistência ou Suspensão Antes da Alienação

II – Havendo remição, acordo, substituição do bem, desistência da execução ou da penhora, ou suspensão do leilão antes da alienação, aquele que lhe der causa ressarcirá ao Leiloeiro Oficial as despesas comprovadamente realizadas, mediante apreciação deste Juízo (arts. 82 e 84 do Código de Processo Civil).

12 – Das Advertências Gerais:

- a) **Intimações:** Ficam intimados, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias (art. 889, caput, CPC), as partes, especialmente o(s) Executado(s) e seu cônjuge ou companheiro(a), se houver, os coproprietários, os usufrutuários, o credor com garantia real/hipotecária ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador ou vendedor, o senhorio direto e a comissão de representantes de incorporação imobiliária registrada na matrícula (se aplicável), havendo, pelo presente Edital de Leilões Judiciais e Intimações para todos os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados pelo Oficial de Justiça (art. 889, incisos I a VIII, do Código de Processo Civil);
- b) **Executado Revel:** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio Edital de Leilões Judiciais e Intimações (art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil).
- c) **Preferência na Arrematação:** Havendo mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem (art. 892, §2º, do Código de Processo Civil).
- d) **Bem Indivisível em Copropriedade:** Nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, admite-se a alienação judicial integral de imóvel indivisível em copropriedade, preservando-se ao coproprietário alheio à execução o equivalente à sua quota-parte. Ao coproprietário e ao cônjuge alheios à execução é assegurada a preferência na arrematação em igualdade de condições (art. 843, §1º, do CPC), não se admitindo a expropriação por preço incapaz de garantir-lhes o correspondente à sua quota-parte, calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2º, do CPC).
- e) **Irretratabilidade da Arrematação:** Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º do art. 903 do Código de Processo Civil, assegurada ao executado a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos, admitindo-se a desistência do Arrematante somente nas hipóteses taxativas do §5º do mesmo artigo. A suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência constitui ato atentatório à dignidade da justiça, sujeitando o suscitante à multa de até 20,00% (vinte por cento) do valor atualizado do bem, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos (art. 903, §6º, do CPC).
- f) **Arrematante Remisso:** Se o Arrematante não pagar o preço no prazo estabelecido, o Juízo impor-lhe-á, em favor do Exequente, a **perda da caução**, voltando o bem a novo leilão, do qual não será admitido a participar o Arrematante remisso (art. 897 do Código de Processo Civil), respondendo, ainda, pelas despesas processuais respectivas e pela comissão do Leiloeiro, sem prejuízo das demais cominações legais.

- g) **Evicção:** Nos termos do art. 447 do Código Civil, a garantia pela evicção subsiste na aquisição realizada em hasta pública, devendo eventual pretensão ser deduzida em face de quem se beneficiou do produto da arrematação (Executado e/ou Exequente, conforme o caso).
- h) **Concurso de Credores:** Existindo outras penhoras ou constringências sobre o bem, o produto da alienação permanecerá depositado em subconta vinculada aos autos, sendo distribuído conforme as preferências legais e a anterioridade das penhoras (arts. 908 e 909 do Código de Processo Civil), sub-rogando-se os créditos no preço e sem qualquer ônus ao Arrematante.

13 – Da(s) Transferência(s) do(s) Lote(s)/Bem(ns):

A(s) transferência(s) do(s) Lote(s)/Bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser efetuada(s) dentro do prazo legal, sendo às expensas do Arrematante. A(s) transferência(s) de propriedade(s) será(ão) feita(s), única e exclusivamente, para a(s) pessoa(s) do(s) Arrematante(s).

14 – Das Disposições Finais:

O Leiloeiro Público Oficial, por meio da Plataforma Online de Vendas Públicas pela qual se realiza(m) a(s) Oferta(s) Pública(s), atua na estrita condição de Auxiliar da Justiça do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina (Comarca e Vara supra anotadas), não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens ora em Leilão, tampouco pelo pagamento de impostos/tributos ou outros. E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados é passado o presente Edital que será publicado na forma da lei, na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico do Leiloeiro designado pelo Juízo (art. 887, §2º, do Código de Processo Civil), e, quando assim determinado pelo Juízo, pelos demais meios previstos no art. 887, §§ 3º e 4º, do mesmo Código. Os casos omissos e eventuais controvérsias oriundas deste Edital serão dirimidos pelo Juízo da causa. Demais informações poderão ser solicitadas pela **Central Nacional de Atendimento: 0800.304.5004 e contato@leiloeiropublico.com.br**. O referido neste Edital de Leilões Judiciais e Intimações é verdade, do que dou fé pública. Documento eletrônico assinado digitalmente, nos termos da Lei nº 11.419/2006 e da MP nº 2.200-2/2001, em 16 de outubro de 2026.

Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina
Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí

Daniel Lazzarin Coutinho
Juiz de Direito

Rodolfo da Rosa Schöntag

Plataforma Online de Vendas Públicas
www.LeiloeiroPublico.com.br

Rodolfo da Rosa Schöntag
Leiloeiro Público Oficial
Fé Pública por Lei Federal
Matrícula AARC/SC/263
Certificação Digital ICP-Brasil



Anexo
Relação de Bens e Lotes

Lote	Descrição do Bem	Lance Mínimo
1	ITAJAÍ (SC): TERRENO 23.003,89 m² Matrícula 32.115 (1º ORI – Itajaí (SC)): O terreno, sem benfeitorias, situado nesta cidade de Itajaí (SC), sede do município e da comarca do mesmo nome, no lugar Bairro Santa Clara, representado pela Área "B1" do desmembramento do terreno sem denominação, com a área de 23.003,89 m², e as seguintes medidas e confrontações: ao leste, no lado par da sétima quadra da Rodovia Osvaldo Reis, Agro Florestal Ribeirão Tarumã Ltda., medindo 70,42 m; ao sul, mede confrontando com a terras de Max Casa VXII Empreendimentos Imobiliários Ltda., nas seguintes medidas e rumos, partindo de leste para oeste 100,00 m, e em seguida quebra para o norte aonde mede 61,00 m, daí segue para oeste e mede 335,35 m; segue ao norte com 47,57 m, confrontando com a Área A1 em três linhas quebradas, a primeira no sentido oeste-leste, com 335,20 m, a segunda no sentido norte-sul, com 38,18 m e finalmente a terceira no sentido oeste-leste, mede 100,34 m. Cadastro imobiliário nº 22.090 na Prefeitura Municipal de Itajaí (R.1/32.115). Ônus em Matrícula Imobiliária: R.1/32.115 em 30/09/2011: CONDIÇÕES DA AQUISIÇÃO (AÇÕES JUDICIAIS): Na escritura de dação em pagamento registrada, a adquirente Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda declarou ter conhecimento da Ação Civil Pública nº 033.05.015726-7, proposta pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina, em trâmite na Vara da Fazenda Pública, Execuções Fiscais, Acidentes do Trabalho e Registros Públicos da Comarca de Itajaí (SC), tendo por objeto área na qual o imóvel está inserido, e da Ação Anulatória nº 0045450-93.2010.8.16.0001, em trâmite na 8ª Vara Cível de Curitiba (PR), movida por Rosangela Marchiori em face do espólio de Archangelo Marchiori e de Elisabete Marchiori Singh Mahinder. R.2/32.115 em 01/11/2011: INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO: Incorporadora e proprietária: Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda. A incorporadora promoverá a alienação de frações ideais do terreno e sobre ele construirá, na forma do artigo 43 da Lei nº 4.591/1964, o empreendimento denominado Condomínio Maxhaus Praia Brava II, composto de térreo –	1º Leilão em 12/11/2026 10h30min. R\$ 43.514.876,61 2º Leilão em 12/11/2026 10h45min. R\$ 21.757.438,31 Vide termos do Edital





garagem 02, 1º pavimento – garagem 01, 2º pavimento – implantação, ático, equipamentos sociais de uso comum e 02 (duas) torres, com 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas e 21 (vinte e uma) vagas autônomas, conforme projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Itajaí e memorial descritivo depositado na Serventia (vide matrícula). **Av.5/32.115 em 06/03/2013: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO:** Conforme requerimento de 29/01/2013, consta que sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre a futura construção objeto da incorporação registrada sob o R.2/32.115, foi constituído o Patrimônio de Afetação. **Av.7/32.115 em 05/12/2016: EXISTÊNCIA DE AÇÃO:** Conforme Ofício extraído dos autos nº 0312095-85.2016.8.24.0033, Ação de Procedimento Ordinário, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como autor Ariovaldo da Costa Ennes e outros e como requerida Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, fica constando no imóvel a existência da referida ação. **R.8/32.115 em 25/01/2019: PENHORA:** Conforme Certidão para Registro de Penhora extraída do Processo nº 010/1.14.0008812-7 (CNJ 0015355-73.2014.8.21.0010), com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Caxias do Sul (RS), em que figuram como autor Marco Aurélio Migliavacca e como réu Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi o imóvel objeto desta matrícula penhorado. **R.9/32.115 em 25/01/2019: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora extraído do Processo nº 001/1.15.0065497-4 (CNJ 0089057-45.2015.8.21.0001), com trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre (RS), em que figuram como autor Estevão Clivatti Dall Agnol e como réu Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi o imóvel objeto desta matrícula penhorado. **Av.10/32.115 em 24/08/2020: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora extraído dos autos nº 0011011-15.2017.8.16.0194, com trâmite na 21ª Vara Cível de Curitiba (PR), em que figuram como exequente Dilma Regina Gribogi Kalegari e outro e como executado Maxcasa XVII Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi o imóvel objeto desta matrícula penhorado. **Av.11/32.115 em 23/10/2020: PREMONITÓRIA:** Conforme Certidão emitida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, consta a distribuição, em 12/07/2017, da ação de Cumprimento de Sentença nº 5000355-84.2017.8.24.0033, em que figuram como exequente Elisa Lorenzoni Pereira e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A. **Av.12/32.115 em 26/10/2020: PREMONITÓRIA:** Conforme Certidão emitida





pelo 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Balneário Camboriú (SC), nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil, consta a distribuição, em 16/11/2018, da ação de Cumprimento de Sentença nº 5000357-07.2018.8.24.0005, em que figuram como exequente Elisa Lorenzoni Pereira e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A. **Av.14/32.115 em 03/08/2022: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 0008322-08.2016.8.24.0033/SC, com trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequente Leila Nascimento Blauth e como executada Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.15/32.115 em 01/11/2022: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5005779-34.2022.8.24.0033/SC, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequentes Marcos Emerson Krzisch e Bruna de Moraes Santos e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.16/32.115 em 04/11/2022: PREMONITÓRIA:** Conforme Certidão de Admissão da Execução emitida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), consta a ação de Cumprimento de Sentença nº 5027301-20.2022.8.24.0033, em que figuram como exequentes Bruna de Moraes Santos e Marcos Emerson Krzisch e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A. (art. 828 do Código de Processo Civil). **Av.17/32.115 em 07/11/2022: PREMONITÓRIA:** Conforme Certidão de Admissão da Execução emitida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), consta a ação de Cumprimento de Sentença nº 5005800-10.2022.8.24.0033, em que figuram como exequentes Bruna de Moraes Santos e Marcos Emerson Krzisch e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A. (art. 828 do Código de Processo Civil). **Av.18/32.115 em 09/11/2022: PREMONITÓRIA:** Conforme Certidão de Admissão da Execução emitida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), consta a ação de Cumprimento de Sentença nº 5029008-23.2022.8.24.0033, em que figuram como exequentes Bruna de Moraes Santos e Marcos Emerson Krzisch e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A. (art. 828 do Código de Processo Civil). **Av.19/32.115 em 20/01/2023: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5005772-42.2022.8.24.0033/SC, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequentes Raphael Jimenez e Emiliano Morad Hansenn





e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.20/32.115 em 24/01/2023: PREMONITÓRIA:** Conforme Certidão de Admissão da Execução emitida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), consta a ação de Cumprimento de Sentença nº 5029007-38.2022.8.24.0033, em que figuram como exequente Condomínio Maxhaus Praia Brava e como executada PBRV Empreendimento Imobiliário S.A. (art. 828 do Código de Processo Civil). **Av.21/32.115 em 19/07/2023: INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade de Bens oriunda dos autos nº 5000355-84.2017.8.24.0033, com trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como requerente Elisa Lorenzoni Pereira e como requerida PBRV Empreendimento Imobiliário S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica indisponível. **Av.24/32.115 em 27/06/2024: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5009805-19.2023.8.24.0008, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau (SC), em que figuram como exequente Broering & Wachholz Advocacia e como executada Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.25/32.115 em 27/06/2024: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5009803-49.2023.8.24.0008, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau (SC), em que figuram como exequentes Kelly Gaertner Scheidemantel Nogara e Marcelo Augusto Scheidemantel Nogara e como executada Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.26/32.115 em 19/07/2024: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5027301-20.2022.8.24.0033, com trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequentes Bruna de Moraes Santos e Marcos Emerson Krzisch e como executada PBRV Empreendimentos Imobiliários S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.28/32.115 em 11/09/2024: ARRESTO:** Conforme Termo de Arresto e Depósito oriundo dos autos do Incidente de Desconsideração da Personalidade Jurídica nº 0033935-85.2024.8.26.0100, com trâmite na 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo (SP), em que figuram como requerente Guilherme Magnanini Auriemo e outros e como requerido A. Lancia SC





Administração de Bens Ltda e outros, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica arrestado. **Av.29/32.115 em 01/10/2024: INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade de Bens oriunda dos autos nº 5020628-86.2022.8.24.0008, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau (SC), em que figura como réu Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica indisponível. **Av.30/32.115 em 20/12/2024: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5008852-48.2021.8.24.0033, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequente Eliana de Jesus Antunes e como executado Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.31/32.115 em 27/02/2025: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5028094-85.2024.8.24.0033, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequente Marcio Alano Ricardo e outros e como executado Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.32/32.115 em 30/06/2025: INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade de Bens oriunda dos autos nº 5020623-64.2022.8.24.0008, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Blumenau (SC), em que figura como réu Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica indisponível. **Av.33/32.115 em 23/07/2025: PREMONITÓRIA:** Conforme Certidão de Admissão da Execução emitida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), consta a ação de Cumprimento de Sentença nº 5000444-73.2018.8.24.0033, em que figuram como exequente Luiz Antonio Franco de Oliveira Filho e como executado PBRV Empreendimentos Imobiliários S.A. (art. 828 do Código de Processo Civil). **Av.34/32.115 em 01/10/2025: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5002964-30.2023.8.24.0033, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequente Gustavo Cordovil Freitas de Araujo e como executado Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.35/32.115 em 06/11/2025: INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de





Indisponibilidade de Bens oriunda dos autos nº 0005503-24.2019.8.26.0038, com trâmite na 2ª Vara Cível de Araras (SP), em que figuram como réus Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda e PBRV Empreendimentos Imobiliários S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica indisponível. **Av.36/32.115 em 06/03/2026: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5027397-06.2020.8.24.0033/SC, com trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequente Vinicius Graeser Blaszezyk e como executado Maxcasa XVII Empreendimentos Imobiliários S.A. e outros, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.37/32.115 em 16/03/2026: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5005800-10.2022.8.24.0033, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequentes Marcos Emerson Krzisch e Bruna de Moraes Santos e como executado PBRV Empreendimento Imobiliário S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.38/32.115 em 27/03/2026: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5000047-48.2017.8.24.0033, com trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequente Matheus Guimarães Lopes e como executado Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.39/32.115 em 14/04/2026: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5029008-23.2022.8.24.0033, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequentes Marcos Emerson Krzisch e Bruna de Moraes Santos e como executado PBRV Empreendimento Imobiliário S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.40/32.115 em 25/05/2026: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5029007-38.2022.8.24.0033, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequente Condomínio Maxhaus Praia Brava e como executado MX Construções Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.41/32.115 em 28/07/2026: DESTITUIÇÃO DA INCORPORADORA:** Nos termos do requerimento formulado pela Comissão de Representantes do Empreendimento Maxhaus Praia Brava II, constituída nos termos do art. 50 da Lei nº 4.591/1964, procedo a esta averbação para destituir





a Maxcasa XVIII Empreendimentos Imobiliários Ltda da condição de incorporadora imobiliária do empreendimento "Maxhaus Praia Brava II", objeto da incorporação registrada sob o R.2/32.115, em conformidade com o art. 43, inciso VI e §3º, da Lei nº 4.591/1964, investindo-se na administração da incorporação e na condução do empreendimento a Comissão de Representantes do Empreendimento Maxhaus Praia Brava II. **Av.42/32.115 em 10/09/2026: PENHORA:** Conforme Termo de Penhora nos autos nº 5005420-84.2022.8.24.0033/SC, com trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figuram como exequentes Marta Maia Soares e José Carlos Piccinelli Malucelli Junior e como executado MX Construções Ltda, procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica penhorado. **Av.43/32.115 em 25/09/2026: INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade de Bens oriunda dos autos nº 5001094-57.2017.8.24.0033/SC, com trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC), em que figura como ré Maxcasa XVII Empreendimentos Imobiliários S.A., procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula fica indisponível.

Informações do Laudo de Avaliação em 12/06/2024: *"A área total do terreno é de 23.003,89 m². Entretanto, por sua geometria irregular e pela presença da zona de proteção ambiental em grande parte do terreno, sua porção aproveitável corresponde a apenas 3.755,50 m² [...]. Ainda, por apresentar topografia com aclive acentuado, a área remanescente de 19.228,39 m² oferece riscos de deslizamentos [...]."*

Valor da Avaliação Original: R\$ 39.245.801,00, em 12/06/2024.

Da Atualização da Avaliação do Bem: Avaliação atualizada pelo Leiloeiro até 15/10/2026, data do Edital, pelo INPC (IBGE) de 06/2024 a 08/2024 e pelo IPCA (IBGE) de 09/2024 a 09/2026, último mês publicado, índices adotados pelos regramentos vigentes da Corregedoria-Geral da Justiça do TJSC, com os índices oficiais publicados pelo Banco Central do Brasil, em cálculo efetuado em 15/10/2026, sem prejuízo da atualização determinada por este Juízo.





Endereço de Visitação: ITAJAÍ (SC): Rodovia Osvaldo Reis, nº 1900, Área B1, Bairro Santa Clara, CEP 88306-600.

Processo: 5005779-34.2022.8.24.0033

Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Itajaí (SC)

Exequente: Bruna de Moraes Santos

Exequente: Marcos Emerson Krzisch

Executado(a): MX Construções LTDA

Interessado(a): MAXCASA XVIII Empreendimentos Imobiliários LTDA

Condições Gerais: a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Eventuais erros materiais serão corrigidos mediante Rerratificação do Edital publicada no site, prevalecendo as informações da matrícula imobiliária e dos autos. e) Pagamento à vista ou parcelado (art. 895 do CPC): 25,00% de Entrada (Mínima ou Mais) + até 30 parcelas (Máximo ou Menos) corrigidas mensalmente pelo IPCA/IBGE, garantidas por hipoteca do próprio bem, se imóvel, ou por caução idônea, se móvel, tudo sujeito à Avaliação e ao Deferimento Judicial, nos termos da legislação processual.

