ESTADO DE SANTA CATARINA | PODER JUDICIÁRIO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JARAGUÁ DO SUL/SC

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

HASTA PÚBLICA ÚNICA E COORDENADA – MATRÍCULA Nº 45.269

LOTE ÚNICO

PROCESSO CENTRALIZADOR DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS:

5000850-51.2019.8.24.0036/SC

EXEQUENTES: Adão Cladir dos Santos, Jonier Fabiano Fernandes, Luzia Pereira e Nércio Sardá.

EXECUTADOS: Jair Cipriani e Adejair Imóveis Ltda.

PROCESSO CORRELATO: 5016994-95.2022.8.24.0036/SC

EXEQUENTES: Kesley de Moraes Silva e Daniel de Mello Massimino.

EXECUTADOS: Remir Alves Teixeira, Jair Cipriani e Elisangela Maurissens.

O Doutor JOSÉ ARANHA PACHECO, Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que será realizada HASTA PÚBLICA ÚNICA E COORDENADA, exclusivamente eletrônica, do imóvel abaixo identificado, por intermédio do Leiloeiro Oficial Judicial ENÉAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO, matrícula JUCESC AARC nº 143/2004, nos termos da decisão de 29/10/2026 proferida no cumprimento de sentença nº 5000850-51.2019.8.24.0036, que acolheu a minuta retificada do evento 849 em substituição ao edital do evento 848, e das decisões dos eventos 803 daqueles autos e 160 do processo nº 5016994-95.2022.8.24.0036, com observância do Código de Processo Civil e da Portaria nº 04/2025 referida na decisão judicial.

A alienação recai sobre um único imóvel penhorado nos dois cumprimentos de sentença, SEM REUNIÃO DOS FEITOS. Por determinação expressa do Juízo, os atos expropriatórios, o depósito judicial do preço e a lavratura do auto de arrematação serão CENTRALIZADOS NO PROCESSO Nº 5000850-51.2019.8.24.0036, devendo ser promovidas no processo correlato nº 5016994-95.2022.8.24.0036 as

correspondentes anotações e comunicações. A definição da destinação do produto da alienação e das preferências entre os credores foi reservada pelo Juízo para momento oportuno.

1. LOCAL E MODALIDADE DO LEILÃO

Modalidade exclusivamente eletrônica, por meio da plataforma www.vasconcelosleiloes.com.br. Todos os horários seguem o horário oficial de Brasília. A participação exige prévio cadastro e habilitação, observadas as condições da plataforma e as regras legais aplicáveis.

2. PRIMEIRA PRAÇA

Início em 23/11/2026, às 09h00, e encerramento em 24/11/2026, às 09h00. Lance mínimo: R$ 3.452.000,00 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil reais), correspondente à avaliação adotada pelo Juízo.

3. SEGUNDA PRAÇA

Não havendo arrematação em primeira praça, início em 24/11/2026, às 09h01, e encerramento em 30/11/2026, às 18h00. Lance mínimo: R$ 2.416.400,00 (dois milhões, quatrocentos e dezesseis mil e quatrocentos reais), equivalente a 70% da avaliação, nos termos das decisões dos eventos 803 e 160 dos respectivos feitos. Não serão admitidos lances inferiores ao mínimo fixado.

4. BEM A SER ALIENADO – LOTE ÚNICO

Imóvel da matrícula nº 45.269 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul/SC, CNM 107920.2.0045269-92. Terreno situado no lado ímpar da Rua 909 – Carlos Tribess, bairro São Luís, Jaraguá do Sul/SC, com área registral de 8.756,10 m², descrito na matrícula como sem benfeitorias, integrante da parcela nº 2, com as seguintes confrontações: frente de 10,00 m com a Rua 909 – Carlos Tribess, coincidente com o alinhamento predial; travessão dos fundos em 32,05 m com a parcela nº 1; pelo lado direito, em três linhas: 100,00 m e 27,05 m com a parcela nº 3 do Espólio de Egidio Bussarello, e 242,00 m, destes 1,30 m com terras de Humberto Steinert, 120,15 m com terras de Ursula Drager e 120,55 m com terras de Arno Fischer; pelo lado esquerdo, em três linhas: 100,00 m e 5,00 m com a parcela nº 6, e 242,00 m, sendo 119,00 m com a parcela nº 6 e 123,00 m com a parcela nº 7, ambas do Espólio de Egidio Bussarello. Distante 27,05 m da casa nº 396. Cadastro municipal nº 37.683.

A descrição e as confrontações observam os dados constantes da documentação registral utilizada nos autos, prevalecendo, em caso de divergência, o inteiro teor da matrícula imobiliária vigente.

5. TITULARIDADE E PENHORAS RELACIONADAS AOS AUTOS

Conforme a certidão de matrícula referida nos autos, constam como adquirentes registrais no R.2 Remir Alves Teixeira e Elisangela Maurissens. A AV.11 noticia penhora decorrente do processo nº 5000850-51.2019.8.24.0036 (termo de 10/10/2023, averbação de 27/10/2023), e a AV.15 noticia penhora do processo nº 5016994-95.2022.8.24.0036 (termo de 30/07/2024, averbação de 05/09/2024). A hasta única e coordenada foi expressamente deferida pelo Juízo, observado o objeto das penhoras.

6. AVALIAÇÃO

R$ 3.452.000,00, conforme valor considerado na decisão do evento 803 do processo nº 5000850-51.2019.8.24.0036 e na decisão do evento 160 do processo nº 5016994-95.2022.8.24.0036, com referência ao negócio jurídico processual apresentado nos eventos 742.2 e 139.2 e à avaliação mencionada nos autos trabalhistas nº 0053400-96.2009.5.12.0019.

7. ESTADO DO IMÓVEL, VISITAÇÃO E RESPONSABILIDADE POR VERIFICAÇÕES

O imóvel será alienado no estado em que se encontra. A descrição registral de inexistência de benfeitorias não corresponde a declaração de desocupação. A viabilidade urbanística, de parcelamento do solo, construção e outros usos deverá ser verificada pelos interessados perante os órgãos competentes. Visitas serão agendadas com o leiloeiro pelo **telefone/WhatsApp (47) 99190-1951**, condicionadas à situação possessória e às determinações judiciais.

8. ÔNUS, GRAVAMES E REGISTROS

A relação a seguir corresponde à certidão de inteiro teor expedida em 08/04/2026, mencionada na minuta que instruiu os autos. A situação registral deverá ser conferida em certidão atualizada antes da publicação, inclusive quanto a novas averbações ou cancelamentos. Valores históricos de créditos eventualmente registrados não equivalem aos respectivos saldos atuais:

R.3 – sequestro em favor de Arno Schmidt e outros, autos nº 036.11.005648-0.

AV.4 – existência da ação nº 0308406-92.2014.8.24.0036, proposta por Liane Maria Scherer.

AV.5 – ação civil pública nº 5005376-61.2019.8.24.0036, ajuizada pelo Ministério Público do Estado de Santa Catarina.

R.6 – hipoteca judiciária em favor de Daniel de Mello Massimino, relacionada aos autos nº 0007305-98.2011.8.24.0036.

R.7 – hipoteca judiciária em favor dos Espólios de Arno Schmidt e Nelson Schmidt e de Emerson Schweig, relacionada aos autos nº 0007305-98.2011.8.24.0036.

R.8 – registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória, autos nº 0000475-82.2012.8.24.0036, de Orlando Spezia e Nilsa Eichenberger Spezia.

AV.10 – penhora do processo nº 5000320-47.2019.8.24.0036, em favor de Nelson Schmidt, Emerson Schweig e Arno Schmidt.

AV.11 – penhora do processo nº 5000850-51.2019.8.24.0036, em favor de Nércio Sardá, Luzia Pereira, Jonier Fabiano Fernandes e Adão Cladir dos Santos.

AV.12 – penhora do processo nº 5015084-96.2023.8.24.0036, em favor de Orlando Spezia e Nilsa Eichenberger Spezia.

AV.13 – penhora trabalhista do processo nº 0053400-96.2009.5.12.0019, em favor de Vivaldino Gomes e outros.

AV.14 – penhora do processo nº 5018530-44.2022.8.24.0036, em favor de Kesley de Moraes Silva e Daniel de Mello Massimino.

AV.15 – penhora do processo nº 5016994-95.2022.8.24.0036, em favor dos respectivos exequentes.

AV.16 – penhora do processo nº 5015085-81.2023.8.24.0036, em favor de Kesley de Moraes Silva e Daniel de Mello Massimino.

AV.17 – penhora do processo nº 5000183-75.2013.8.24.0036, em favor de Eliseo Gomes e Leila Pinto Ribeiro Gomes.

AV.19 – penhora fiscal do processo nº 0306788-44.2016.8.24.0036, em favor do Município de Jaraguá do Sul.

AV.20 – penhora fiscal do processo nº 0311236-60.2016.8.24.0036, em favor do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto de Jaraguá do Sul.

A existência de gravames, ações, penhoras e eventuais indisponibilidades será considerada à luz da matrícula atualizada e das determinações judiciais. Eventuais baixas, cancelamentos e comunicações a outros Juízos dependerão das providências e decisões cabíveis, sem promessa de cancelamento automático de todos os registros.

9. PAGAMENTO À VISTA

O preço da arrematação à vista deverá ser pago de imediato, ressalvada determinação judicial diversa, mediante depósito judicial VINCULADO AO PROCESSO Nº 5000850-51.2019.8.24.0036, no qual ficam concentrados os atos expropriatórios, conforme decisão de 29/10/2026 e art. 892 do CPC. O depósito observará a guia judicial pertinente e não se confunde com a comissão do leiloeiro.

10. PROPOSTA ESCRITA DE PAGAMENTO PARCELADO

Poderá ser apresentada proposta ESCRITA de pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC, **com entrada mínima de 25% do valor ofertado, paga à vista, e saldo de até 75% em até 30 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelo INPC, conforme as condições apresentadas nos autos e sujeitas à apreciação do Juízo.** O saldo deverá ser garantido por hipoteca do próprio imóvel. A proposta deverá indicar, de modo expresso, prazo, vencimentos, modalidade de pagamento, índice de atualização e demais condições de quitação. Os depósitos judiciais do preço parcelado serão vinculados ao **PROCESSO Nº 5000850-51.2019.8.24.0036.**

Para aquisição nas condições da primeira praça, a proposta escrita deverá ser apresentada até o início do primeiro leilão (23/11/2026, às 09h00), por preço não inferior a R$ 3.452.000,00. Para aquisição nas condições da segunda praça, a proposta escrita deverá ser apresentada até o início do segundo leilão (24/11/2026, às 09h01), por preço não inferior a R$ 2.416.400,00, limite mínimo judicialmente fixado.

As propostas poderão ser encaminhadas por meio da plataforma **www.vasconcelosleiloes.com.br**, com identificação do proponente e disponibilização de seu conteúdo escrito para apreciação judicial. A mera apresentação de proposta parcelada não suspende a hasta. A proposta de pagamento à vista prevalece sobre as propostas parceladas; havendo pluralidade de propostas parceladas, observam-se os critérios do art. 895, § 8º, do CPC. A aceitação de proposta parcelada depende de deliberação judicial.

11. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante pagará comissão de 5% sobre o valor da arrematação, separadamente do preço do imóvel, à vista, conforme as determinações judiciais. A comissão não integra o sinal ou as prestações do preço.

12. INADIMPLEMENTO

O atraso em qualquer parcela sujeita o adquirente às consequências previstas no art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC, inclusive multa de 10% sobre a soma da prestação inadimplida e das vincendas e possibilidade de requerimento judicial de resolução da arrematação ou execução do valor devido.

13. CRÉDITOS, DÉBITOS E DESPESAS

Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, observarão a sub-rogação no preço e a ordem de preferência legalmente aplicável (art. 908 do CPC), ressalvadas as determinações judiciais. Quanto a créditos tributários sobre o imóvel, aplica-se o art. 130, parágrafo único, do CTN. O presente edital não declara quitação geral de dívidas anteriores nem transfere

indiscriminadamente ao arrematante obrigações pretéritas. O adquirente arcará com ITBI, registros, emolumentos e despesas próprias da transferência, quando legalmente exigíveis.

14. PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LANCES

Poderão participar os interessados habilitados, respeitados os impedimentos do art. 890 do CPC. Os lances serão feitos e registrados eletronicamente, permitindo identificação dos participantes, valores e horários. Regras de prorrogação do encerramento, se incidentes, observarão a regulamentação aplicável e as condições divulgadas na plataforma.

15. INTIMAÇÕES E CIÊNCIA DOS INTERESSADOS

Deverão ser observadas, ANTES DA PUBLICAÇÃO deste edital, as intimações pertinentes determinadas pelo Juízo na decisão de 29/10/2026 e previstas no art. 889 do CPC, com a antecedência legal, abrangendo os executados de AMBOS OS PROCESSOS, conforme a representação processual atual, os titulares registrais e demais sujeitos legalmente interessados, inclusive os titulares de garantia ou penhora anteriormente registrada, quando cabível. A comunicação e a documentação da hasta no processo nº 5016994-95.2022.8.24.0036 deverão ser promovidas conforme determinação judicial. Este edital terá efeitos de intimação apenas nas hipóteses legalmente admitidas, não substituindo as comunicações individualizadas exigíveis. A menção a gravames e ações não constitui, por si, prova de ciência de seus titulares.

16. AUTO DE ARREMATAÇÃO, CARTA E POSSE

O auto de arrematação será lavrado nos autos do PROCESSO Nº 5000850-51.2019.8.24.0036, conforme determinação judicial, na forma dos arts. 901 e 903 do CPC, com as comunicações pertinentes ao processo correlato. A expedição da carta de arrematação e eventual mandado de imissão na posse dependerão do pagamento ou da constituição das garantias cabíveis, do pagamento da comissão e das demais exigências legais. Não se assegura desocupação imediata. Questões possessórias e pedidos de cancelamento de gravames serão apreciados pelo Juízo.

17. VENDA DIRETA POR 60 DIAS EM CASO DE HASTA NEGATIVA

Não havendo arrematação do imóvel na primeira e na segunda praça, poderá o Leiloeiro Oficial Judicial ir para **VENDA DIRETA, pelo prazo de 60 (sessenta) dias**, aproveitando-se, no que couber, os atos preparatórios já realizados, em atenção à economia e à efetividade processual. A venda direta somente terá início mediante decisão judicial específica, observados o preço mínimo, as condições de pagamento, a publicidade, as intimações e os demais parâmetros que vierem a ser fixados pelo Juízo.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

Os autos, os documentos do bem e as condições da hasta poderão ser consultados no eproc e na plataforma www.vasconcelosleiloes.com.br. Informações e **agendamento de visitação pelo WhatsApp (47) 99190-1951**. Eventuais suspensões, alterações ou cancelamentos dependerão de determinação judicial, com a divulgação cabível nos autos e na plataforma.

A presente autorização judicial refere-se à hasta pública única e coordenada nas datas estabelecidas, sem constituir, por si só, autorização prévia para venda direta. Eventuais medidas subsequentes dependerão de determinação específica do respeitável Juízo, ao qual serão submetidos os casos omissos.

E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, expede-se o presente EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, em cumprimento à decisão de 29/10/2026, para publicação e realização da hasta, observado o prévio atendimento das exigências judiciais de publicidade e intimação.

Jaraguá do Sul/SC, 03 de novembro de 2026.

ENÉAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO

Leiloeiro Oficial Judicial | JUCESC AARC nº 143/2004/SC

ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920

Assinado de forma digital por ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO:84061294920
Dados: 2026.11.03 16:31:20 -03'00'