



Edital de Leilões Judiciais e Intimações

Modalidade Online (Registro nº 26.132)

Apartamento 47,82 m² em São José (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 São José**, CNPJ: 83.845.701/0001-59, por intermédio do(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito, Caroline Bündchen Felisbino de Borba, Autos do Processo nº: 0301180-73.2019.8.24.0064, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará Leilões Públicos Judiciais nos termos do Novo Código de Processo Civil (Lei nº. 13.105/2015), 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: | 26/10/2026 (2ª feira) |
| ➤ Horário: | 16h00min.* a partir deste horário será o apregoamento virtual. |
| ➤ Do Valor do Bem: | Valor igual ou superior a avaliação do bem + 5,00%. |
| ➤ Data do 2º Leilão Público: | 26/10/2026 (2ª feira) |
| ➤ Horário: | 16h15min.* a partir deste horário será o apregoamento virtual. |
| ➤ Do Valor do Bem: | A quem mais der, desde que não seja preço vil + 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**, devidamente firmados entre as partes e como assistente técnico responsável o Leiloeiro Oficial, **Rodolfo da Rosa Schöntag**, matrícula profissional AARC/SC/263 do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC), por intermédio do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI) e respectiva(s) Junta(s) Comercial(is) Estadual(is), Central Nacional de Atendimento: **0800.304.5004** e **contato@leiloeiropublico.com.br**, na estrita condição de Auxiliar da Justiça.

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(as), então, adicionar a Certidão de Casamento.
- **Pessoa Jurídica**: Cartão de CNPJ; Estatuto/Contrato Social e Alterações (se for o caso) e todos os documentos exigidos do participante "Pessoa Física".

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 Plataforma Online de Vendas Públicas e seu Assistente Técnico 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 anotados) 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 anotados), a Plataforma Online de Vendas Públicas e o seu Assistente Técnico Leiloeiro Público não garantem a regularidade de mecânica, de motor, de elétrica, de eletrônica ou de hidráulica do(s) Lote(s)/Bem(ns) nem mesmo dos seus componentes dispostos 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 adquirente 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 a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

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

Todos os débitos incidentes que tenham fato gerador **a partir da data da realização da Venda Pública** serão de exclusiva responsabilidade de cada Arrematante/Comprador(a). Quando a operação incidir o Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) de competência Estadual, o Comitente/Vendedor fica autorizado a expedir Nota Fiscal e/ou de Venda (de saída, transporte ou outras), destacando que o referido imposto será de responsabilidade e pagamento do(a) Arrematante/Comprador(a).

No caso de **Bens Imóveis**, o(a) Arrematante/Comprador(a) 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.

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(à) Arrematante/Comprador(a), salvo disposição judicial expressa constante dos autos.

O(a) Arrematante/Comprador(a) 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.

No caso de **Bens Móveis**, o(a) Arrematante/Comprador(a) recebe tais bens livres de eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT cujo fato gerador seja anterior à arrematação, os quais sub-rogam-se no valor obtido na alienação judicial, nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e do artigo 908 do Código de Processo Civil, sujeitando-se, entretanto, aos encargos posteriores à arrematação e a eventuais outros ônus não alcançados pela sub-rogação legal.

Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), 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(a) Arrematante/Comprador(a), nos termos do artigo 901, caput e §§ 1º e 2º, e artigo 903 do Código de Processo Civil.

Os valores de avaliação e débitos informados encontram-se atualizados até a data da publicação de abertura da Venda Judicial, podendo 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:

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 fazer 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. Uma vez que outro interessado não cubra o maior lance dado pelo "**Robô**" então 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, visita prévia à realização do Leilão. Consulte sobre Visitação pelo "Suporte Online" ou através do e-mail contato@leiloeiropublico.com.br.

- **SÃO JOSÉ (SC):** Rua Ida Constantino Zuchinali, nº 120, Apto. nº 526. Bl. 05, Conjunto Habitacional Praia Comprida, Cep: 88103-655.

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

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/Comprador. Grifamos que a Plataforma Online de Vendas Públicas utiliza Conta Oficial que somente aceita Transferência Eletrônica (TED ou PIX). No caso do não cumprimento da obrigação assumida, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante/Comprador.

- Das Formas de Pagamentos do Arremate com o Poder Judiciário:

- ✓ **À Vista:** A arrematação far-se-á mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por meio de Guia de Depósito Judicial (Art. 892 do Código de Processo Civil);

9 - Do Julgamento e Preferência entre Propostas:

O lance vencedor será o de **Maior Valor**.

10 – Da Taxa Pública da Venda Judicial do Leiloeiro Oficial em 5,00%:

O Arrematante/Comprador pagará, no ato do arremate, mais o **Valor** correspondente a **5,00% (cinco por cento)** sobre o valor total do arremate a título de Taxa de Comissão da(s) Venda(s) Pública(s). Esse valor é excedente ao valor do arremate ofertado do item anterior e compõe o **Valor Garantidor Imediato**.

11 – Da Verba Alimentar Remuneratória e de Ressarcimento Obrigatório ao Leiloeiro Oficial:

Pelos termos das Ordens de Serviços e Portarias das Comarcas Estaduais que estabelecem os Procedimentos em Alienações Judiciais; pelas referências contidas no Provimento no. 31/1999 da E. Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina CGJ/SC, pelos melhores entendimentos advindos da Lei 13.105/2015 (Novo Código de Processo Civil), normatizados pela Resolução 236/2016 do E. Conselho Nacional de Justiça CNJ, que rechaçam o uso em vão do Poder Judiciário, consigna-se, ainda, que o Leiloeiro Oficial fará jus na condição de Verba Alimentar Remuneratória e de Ressarcimento Obrigatório a **2,5% (dois e meio por cento)** sobre o Valor da Avaliação do Bem (constante em 1º Leilão), afora as despesas resultantes das publicações legais, das custas e demais débitos operacionais após a ter praticado qualquer Ato Formal Processual em prol dos praceamentos judiciais, nas seguintes hipóteses:

❖ **Remição da Execução, Entabulado Acordo ou Requerida a Substituição de Bens da Penhora**

I – Se após a prática de qualquer Ato Formal do Leiloeiro Oficial for requerida a Remição da Execução pelo Executado ou por Terceiro, mediante o pagamento do débito, Entabulado Acordo ou Requerida a Substituição de Bens da Penhora, **hipótese em que competirá ao Executado ou ao Terceiro**, conforme o caso, o imediato pagamento/recolhimento do equivalente a **2,5% (dois e meio por cento)** sobre o Valor da Avaliação do Bem (constante em 1º Leilão);

❖ **Desistência da Execução, Desistência da Penhora ou Suspensão do Leilão**

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 da Lei Federal. 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 será repassado 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, impedimento de negociar com o Poder Público por até 2 (dois) anos, cobranças extrajudiciais e judiciais, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores. Leia com atenção todos os termos do Edital de Venda Pública.

II – Se após a prática de qualquer Ato Formal do Leiloeiro Oficial for requerida pelo Exequente a Desistência da Execução ou da Penhora, ou ainda a Suspensão do Leilão, **hipótese em que competirá ao Credor** o imediato pagamento/recolhimento do equivalente a **2,5% (dois e meio por cento)** sobre o Valor da Avaliação do Bem (constante em 1º Leilão).

12 – Das Advertências Gerais:

- a) Ficam intimadas as partes, os executados e seus cônjuges, se casados forem, o credor com garantia real/hipotecária ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários ou o senhorio direto 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 (Artigo 889 do Código de Processo Civil);
- b) Se o Arrematante/Comprador não honrar com o pagamento no prazo mencionado, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (Art. 897 do Código de Processo Civil), aplicando-se lhe multa, o qual se reverterá em favor do credor e responderá pelas despesas processuais respectivas, bem como pela comissão do leiloeiro.
- c) Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo Arrematante/Comprador e pelo Leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado. (Art. 903 do Código de Processo Civil).
- d) **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 Leilão** (parágrafo único, Art. 889 do Código de Processo Civil).

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 as despesas do Arrematante/Comprador. A(s) transferência(s) de propriedade(s) será(ão) feita(s), única e exclusivamente, para a(s) pessoa(s) do(s) Arrematante(s)/Comprador(es).

14 - Das Disposições Finais:

A Plataforma Online de Vendas Públicas pelo qual se está realizando a(s) Oferta(s) Pública(s) e o seu e Assistente Técnico Leiloeiro Oficial são meros mandatários 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, nem 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 e afixado no lugar de costume na sede deste Juízo. 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 29 de setembro de 2026.

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

Caroline Bündchen Felisbino de Borba
Juiz(a) 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	SÃO JOSÉ (SC): APARTAMENTO 47,82 m² Matrícula 42.497 (ORI – São José (SC)): O Apartamento nº 526, do Bloco 05, do Conjunto Habitacional JOSÉ FERREIRA DE SOUZA, em Praia Comprida, nesta Cidade, possuindo 47,82m² de área privativa; 9,96m² de área comum; 57,78m² de área total, com fração ideal de 0,370% com a área ideal de 47,02 m²; o terreno onde se assenta referido conjunto Habitacional possui a área total de 12.711,17 dm²; inscrição cadastral imobiliária fiscal da PMSJ nº 01.02.063.0574.150.000. Ônus em Matrícula Imobiliária: Av.7/42.497 em 17/07/2025: O imóvel objeto desta matrícula está penhorado nos autos nº 0301180-73.2019.8.24.0064 da 4ª Vara Cível da Comarca de São José/SC, tendo como EXEQUENTE: Condomínio Conjunto Residencial Praia Comprida e Outros; e tendo como EXECUTADOS: Fabiani De Oliveira Da Silva E Edson Sebastião Da Silva. Informações do Laudo de Avaliação 25/09/2025: “[...] edifício que é antigo e conta com estacionamento rotativo chegando-se, pois, ao valor final de R\$ 250.000,00 com a ressalva de que não foi possível apurar seu atual estado de conservação, já que, conforme dito, a avaliação foi indireta, ou seja, sem adentrar ao interior do imóvel.” Da Atualização da Avaliação do Bem: O cálculo fora efetivado no site da Corregedoria-Geral da Justiça TJSC em 28/09/2026 às 10h36min. Endereço de Visitação: SÃO JOSÉ (SC): Rua Ida Constantino Zuchinali, nº 120, Apto. nº 526. Bl. 05, Conjunto Habitacional Praia Comprida, Cep: 88103-655. Processo: 0301180-73.2019.8.24.0064 Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São José (SC) Exequente: Condomínio Conjunto Residencial Praia Comprida Exequente: Everton Cameu	1º Leilão em 26/10/2026 16h00min. R\$ 259.521,00 2º Leilão em 26/10/2026 16h15min. R\$ 132.355,71 Vide termos do Edital*





Executado(a): Fabiani de Oliveira da Silva

Executado(a): Edson Sebastiao da Silva

Condições Gerais: a) Bem vendido no estado em que se encontra. b) Lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. c) Fotos meramente ilustrativas. d) Reservamo-nos o direito de erros de digitação. e) O pagamento será sempre a modalidade à vista.

