

## EDITAL DE LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO

**Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC.**

1º Leilão/Praça: dia **16/08/2023**, às **14:00 horas**

2º Leilão/Praça: dia **16/08/2023** às **14:30horas**

Modalidade: **ONLINE** (INTERNET) através do site: [www.donizetteleiloes.com.br](http://www.donizetteleiloes.com.br).

Para todos os efeitos, o horário a que se refere o presente edital é o horário oficial de Brasília (Brasil).

**Ulisses Donizete Ramos**, Leiloeiro Público Oficial e Rural, devidamente autorizado pela Exma. Sra. **Dra. Dayse Herget de Oliveira Marinho**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital o virem ou dele tiverem conhecimento, que realizará a alienação em leilão, por lanços ON-LINE, nas datas, locais, horários supra informados e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados no processo a seguir identificado:

Autos nº **5015251-17.2020.8.24.0005**  
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Exequente **RAQUEL GAAMA TENA e RICARDO GIULLIANO TENA**  
Executado: **MARCELO JORGE WERNER**

Interessados: **JOÃO ROBERTO WERKHAUSER e RCS CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.**

LOTE ÚNICO – Os direitos do executado MARCELO JORGE WERNER, CPF/MF 871.688.989-49, **relativos ao imóvel da matrícula nº 126.818** do 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, **referente ao apartamento nº 801** do Ed. Residencial Real Center e a vaga de garagem nº 16, localizado na Rua 101 nº 165 – Centro – Balneário Camboriú/SC - CEP 88.330-687. Avaliação: R\$ 805.000,00 (oitocentos e cinco mil reais), datada de 23/09/2021. Considerando que: "não havendo impugnação sobre avaliação elaborada por Oficial de Justiça-Avaliador, a atualização do valor se dará por mera aplicação de correção monetária, não sendo necessária nova avaliação dos bens." (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2014.020583-0, de Ibirama, rel. Des. Monteiro Rocha, j. 13-11-2014). **Valor Atualizado da Avaliação: R\$ 850.000,00** (oitocentos e cinquenta mil

reais) em 30/04/2023. No **1º Leilão/prça no mínimo o valor da avaliação** e, no **2º Leilão/prça de no mínimo 50%** (cinquenta por cento) **da avaliação** do bem penhorado: **R\$ 425.000,00** (quatrocentos e vinte e cinco mil reais).

Na forma disposta nos arts. 11 e 20 da Resolução CNJ nº 236/2016 e art. 5º da Resolução CM/SC nº 02/2016 e arts. 882, §1º o leilão será realizado na modalidade ON-LINE, com divulgação nos moldes dos arts. 886 inciso IV, 887, §§ 1º e 2º do CPC, e a consignação de lance mínimo pelos licitantes, obedecido o parâmetro fixado no art. 891 e § único do CPC, o qual deverá ser no 1º Leilão/prça no mínimo o valor da avaliação e, no 2º Leilão/prça de no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação do bem penhorado.

Na modalidade ON-LINE os lances poderão ser registrados imediatamente após a publicação do Edital no site do Leiloeiro Oficial, com status "**ABERTO**", desde que o interessado se cadastre gratuitamente até 24 horas antes do início do Leilão no site: [www.donizetteleiloes.com.br](http://www.donizetteleiloes.com.br), clicando na opção: "**Cadastre-se**" e preencha todos os campos com os dados solicitados e anexe a seguinte documentação legal: se Pessoa Física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; se Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal e/ou de seu preposto. O sistema emitirá automaticamente "**Senha e Login**" para sua identificação personalíssima permitindo registrar seus Lances em cada lote ou lote de seu interesse. A aprovação do cadastro independente da modalidade será confirmada através do e-mail informado pelo interessado, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

**DAS DÍVIDAS E ÔNUS – Débitos de Taxas Condominiais R\$ 20.107,93** (vinte mil, cento e sete reais e noventa e três centavos) até 30/05/2023. Tratando-se de imóvel, o bem arrematado é recebido livre de penhoras, hipotecas e débitos anteriores relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes em obediência ao disposto no art. 130 do CTN e seu § único que isenta o arrematante do bem de arcar com os tributos devidos pelo executado.

Excetuada da desoneração da cobrança estão as taxas condominiais do próprio bem arrematado, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior a da arrematação, neste caso caberá ao arrematante arcar com a integralidade desses débitos e, se eventualmente, o débito supere o valor da arrematação ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais e o valor da arrematação.

Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e de taxas condominiais e outros da espécie.

**DA VISITAÇÃO PÚBLICA E VISTORIA** – Rua 101 nº 165 – Centro – Balneário Camboriú/SC - CEP 88.330-687 - Ed. Residencial Real Center, Apartamento nº 801, com dia e hora marcados, através do Tel. (47) 3063-0319 ou pelo E-mail: [administracao@donizetteleiloes.com.br](mailto:administracao@donizetteleiloes.com.br).

Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, visto que estes serão vendidos “*ad corpus*”, no estado e condições em que se encontram e sem garantia de qualquer natureza, bem como, o dever de verificar eventuais restrições para construções futuras e, se as existentes se encontram averbadas ou não na matrícula. Deste modo, **a visitação do bem torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.**

**DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E DOS LANÇOS** – Os interessados em dar lances, de posse do Login e Senha, deverão utilizar a opção “**Leilão Aberto**” e, com este ato, expressamente concordam que a alienação judicial será eletrônica, com o horário de fechamento do pregão, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar lances de forma digital.

Os Lanços On-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante.

Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando tanto o Poder Judiciário quanto o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade.

Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 21 e seguintes da Resolução n. 236/16 do CNJ).

A disputa estendida em um lote não impede o fechamento dos demais, devendo o interessado acompanhar o cronômetro regressivo individual do lote que lhe interessa, ou seja, não é condição para o fechamento do lote subsequente, a finalização do anterior.

No entanto, dependendo do leilão, dos bens envolvidos e sempre visando à busca pelo maior valor, ao seu exclusivo critério, poderá o Leiloeiro Oficial utilizar-se da ferramenta de adição de tempo ao lote ou aos lotes restantes, sendo que se selecionada essa opção, quando houver lance no minuto final do encerramento do lote da vez, será acrescentando três minutos no cronômetro deste e também dos demais lotes abertos. Dessa forma, os



lotes serão fechados na sequência, não permitindo que o lote posterior feche antes do lote anterior.

O Leiloeiro Oficial dispõe de todos os lances captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o arrematante fique inadimplente (remisso) ou faça uso da faculdade da desistência da arrematação, o juízo poderá, no intuito de aproveitar os atos já praticados, convocar os licitantes vencidos para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante. **TODOS OS LANCES EFETUADOS SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS** e significam compromisso assumido perante este Leilão Público, nos termos da Legislação.

A participação no leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

Após o encerramento do leilão o arrematante irá receber todas as instruções via E-mail, sendo que o auto de arrematação que será enviado deverá ser assinado, digitalizado e encaminhado ao Leiloeiro no mesmo dia da finalização do leilão.

As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro on-line aprovado, automaticamente outorgarão poderes ao Leiloeiro Oficial para assinar em seu nome os Autos de Arrematação.

A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 8.666/93. “Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece”. (Decreto, Lei 4.657/42, LICCB).

**DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DOS LANÇOS** – O Juízo não está obrigado a deferir a arrematação pelo lance mínimo estabelecido no Edital, o qual serve apenas como parâmetro para o início das disputas.

**Advertências** – Em cumprimento as disposições do CPC, especialmente:

Art. 889 do CPC: “Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência; I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente

vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. *Parágrafo único. 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*”.

Art. 154 inciso I do CPC: “A verificação do estado de conservação dos bens poderá ser realizada pelo pretense arrematante, se desejado, mediante disponibilidade e acompanhamento de Oficial de Justiça, devendo ser solicitado na vara”.

Acaso o imóvel levado a Leilão se encontre ocupado independentemente de ser pelo executado e/ou terceiros fica sob o encargo e responsabilidade do Arrematante todas as providências necessárias à desocupação dos bens ocupados levados a Leilão, isentando expressamente o Leiloeiro Público Oficial de quaisquer responsabilidades.

**DAS FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - À VISTA**: Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro a Taxa de Comissão e mediante guia judicial (art. 892 do CPC), o pagamento da integralidade do valor do lance.

**PARCELADO**: O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em parcelas deverá efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, as quais deverão ser depositadas em conta vinculada aos autos. A Carta de Arrematação somente será expedida após a quitação integral do preço. Todavia, “*Em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor*” (Artigo 895 § 8º inciso I do CPC).

**DAS CONDIÇÕES GERAIS** – Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo “*ad corpus*”, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão.

Compete exclusivamente ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, não cabe ao leiloeiro e ao poder judiciário a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do(s) bem(ns) arrematados.

Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do(s) bem(ns), ou o risco consciente do Arrematante, não aceitando a respeito

deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lanço/proposta.

As informações mencionadas no Edital, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas.

O Leiloeiro Oficial e o Poder Judiciário não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação); erros de informações de qualquer espécie; cancelamentos ou adiamentos que venham a ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação do(s) bem(ns) e suas especificações. Sendo assim, a visitação do(s) bem(ns) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.

O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote.

A comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco) paga à vista por conta do arrematante (art. 24, § único, do Decreto nº 21.981/32), a qual não está incluso no montante do lanço.

Em caso de remição, pagamento ou parcelamento do débito (acordo) no período de 10 (dez) dias úteis que antecedem ao leilão, a parte executada deverá pagar 1,5% (um e meio por cento) sobre o valor atribuído ao bem na avaliação, a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro (§ 3º, art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ).

O bem somente será retirado da hasta pública na hipótese de a parte executada depositar em juízo o valor correspondente às respectivas despesas do leiloeiro porquanto estas seriam quitadas com o produto de eventual arrematação, ou quando houver acordo expresso com o leiloeiro, devidamente comprovado nos autos.

Eventuais ônus existentes sobre os bens levados a leilão deverão ser verificados com atenção e antecedência pelos interessados junto aos órgãos competentes, inclusive junto ao Registro de Imóveis.

A comissão do Leiloeiro é ônus sucumbencial, portanto, não será devolvida a comissão em caso de desistência.

Realizada a arrematação, se antes de ser assinado o respectivo termo, houver remição da dívida, quer pelo executado, quer por terceiro, incumbe ao requerente, junto aos demais ônus, depositar em nome do leiloeiro a Taxa de Comissão de 5% (cinco por cento) comissão em conta vinculada a este Juízo.

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 artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903 do CPC).

Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito no prazo previsto perderá, em favor da execução, o valor correspondente ao sinal ofertado em sua proposta acrescido da Taxa de Comissão do Leiloeiro, aplicando-se-lhes multa, a qual se reverterá em favor do credor, e responderá, ainda, pelas despesas processuais respectivas. O mesmo ocorrerá se o depósito for efetuado em cheque sem provisão de fundos, ficando, então, impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC).

Ocorrendo desistência da execução ou da penhora, ou ainda pedido de suspensão do leilão, pelo exequente depois de publicado o edital de leilão, ou qualquer ato que tenha praticado o leiloeiro, incumbe ao exequente, juntamente com os demais ônus, pagar as despesas e custas processuais, inclusive as realizadas pelo leiloeiro, bem como, a título indenizatório pelo trabalho despendido, no percentual equivalente à metade da comissão legal (artigo 24 do Decreto 21.981/32).

Anulada a arrematação, não será devida a comissão do leiloeiro, todavia, correrão por conta daquele que houver dado causa à repetição do ato de arrematação (art. 93 do CPC), despesas, custas processuais e reembolso das despesas já custeadas pelo leiloeiro.

O leiloeiro dispõe de todos os lanços captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o arrematante fique inadimplente (remisso) ou faça uso da faculdade da desistência da arrematação, o juiz ao seu livre alvedrio, no intuito de aproveitar os atos praticados no leilão, pode convocar os demais ofertantes subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante.

Ficará à disposição das partes no site [www.donizetteleiloes.com.br](http://www.donizetteleiloes.com.br) o resultado do leilão, por 72 (setenta e duas) horas, após o evento, para que as mesmas tenham ciência.

**DA RESOLUÇÃO DAS QUESTÕES INCIDENTAIS** – Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão, inclusive quanto à participação dos interessados licitantes e à admissibilidade do lance inferior ao valor da avaliação na segunda praça/ leilão será imediatamente submetido ao crivo judicial. Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do Edital com o bem a ser leiloado poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail: [administracao@donizetteleiloes.com.br](mailto:administracao@donizetteleiloes.com.br) - site: [www.donizetteleiloes.com.br](http://www.donizetteleiloes.com.br) - ou pelos telefones (47) 3063-0319 ou 99911-1606

**DA INTIMAÇÃO** - Ficam as partes bem como, seus cônjuges, co-proprietários e seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários, senhorio direto e demais eventuais interessados, caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça ou por AR/MP ou que se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, suprimindo, assim, a exigência contida no CPC, **INTIMADOS pelo**

**presente EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA / LEILÃO, para todos os atos e efeitos aqui mencionados**

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. Mais informações com o Leiloeiro Oficial pelo [administracao@donizeteleiloes.com.br](mailto:administracao@donizeteleiloes.com.br) - ou pelos telefones (47) 3063-0319 ou 99911-1606. Balneário Camboriú, 12 de julho de 2023. Eu, **xxxxxxx**, Chefe de Cartório, conferi-o. **Dra. Dayse Herget de Oliveira Marinho**, Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC.

**Xxxxxxxx**

Chefe de Cartório

**Dra. Dayse Herget de Oliveira Marinho**

Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC

**Ulisses Donizete Ramos**

Leiloeiro Público Oficial e Rural  
JUDESC – AARC 309 e FAESC 041