

## JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA OMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC

**1º Leilão: dia 07/03/2024, às 15h00**

**2º Leilão: dia 07/03/2024, às 15h30**

**VENDA DIRETA:** Na hipótese de algum bem ou Lote indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem/lote poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital, para pagamento do valor à vista. As ofertas serão apresentadas pelo leiloeiro, ao Juízo, para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de leilão de 5% (cinco por cento). **POR SE TRATAR DE VENDA DIRETA**, este bem receberá ofertas até a data de encerramento, exceto se alcançar o preço de avaliação e, assim, permanecer por 72 (setenta e duas) horas; poderá o lance ser considerado válido e, com isso, a oferta será válida e submetida ao Juízo e, se aprovada, será finalizada a hasta pública independentemente da data inicialmente prevista para encerramento.

**Leilão será realizado nas modalidades PRESENCIAL E ONLINE**

**PRESENCIAL: Auditório do Leiloeiro à Rua Nepal, 910 Nações Balneário Camboriú/SC**

**ON-LINE (INTERNET)** através do site: donizetteleiloes.com.br. Para todos os efeitos, o horário a que se refere o presente edital será oficial de Brasília (Brasil).

**Ulisses Donizete Ramos**, Leiloeiro Público Oficial e Rural, matrículas JUCESC – AARC 309 e FAESC 041, devidamente autorizado pelo Exmo. **Sr. Dr. EDUARDO CAMARGO**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital o virem ou dele tiverem conhecimento, especialmente, aos executados/devedores, cônjuges, interessados e/ou co-proprietários que realizará a alienação em leilão, por lances **PRESENCIAL e ON-LINE**, nas datas, locais, horários supra informados e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados no processo a seguir identificado:

Autos nº **0008141-04.2010.8.24.0005/SC**

**EXECUÇÃO TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Exequente: **BRINK PLAY METODOS DIDATICOS EIRELI**

Executado: **REGINA MARIA BAIER**

Co-proprietários: **PAULO OSCAR BAIER e IARA RODACKI BAIER**

**LOTE ÚNICO – BEM(NS): Imóvel Urbano com área total de 2079,00M<sup>2</sup>**, composto pelo **Imóvel da Matrícula nº 02919, do 2º R.I. da Comarca de Balneário Camboriú/SC**, consistente da área nº 03, com área de 1205,94 m<sup>2</sup>, terreno situado no lugar Pontal, destacado de área maior de 1.592,50 m<sup>2</sup>, medindo 66,50m na frente com terras de marinha; Lateral Norte, numa linha de 9,00 m, com terras de herdeiros de Jorge Weickert e, ao Sul, e 57,00m com a posse de Atanázio da Sailva. No imóvel existe edificada uma casa de madeira e dois ranchos e; **mais o Imóvel descrito na CERTIDÃO DE INSCRIÇÃO DE**

**OCUPAÇÃO No. 171/99.** OCUPANTE(s): Paulo Oscar Baier e Regina Maria Baier Local do Imóvel: Rio Camboriú M.D., S/Nº, Bairro: Barra do Rio Certificamos que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (R.I.P.) acima, foi inscrito como ocupante pôr transferência, do terreno de marinha, de propriedade da União Federal, acima indicado, situado neste Estado, na forma dos DD LL nºs 9.760/46, 1.561/77, 2.398/87 e Dec. nº 95.760/88. A inscrição foi formalizada com base nas declarações do interessado, podendo ser revista e cancelada a qualquer tempo, reintegrando-se a União na posse do terreno, após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, da notificação que expedir para este fim Esta Certidão não pode ser levada a registro no Cartório de Imóveis, que tiver jurisdição sobre a área em questão. O ocupante deve recolher anualmente ao Tesouro Nacional, através de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF) em qualquer agência Bancária, o valor correspondente a 2 (Dois) % do valor do domínio pleno do terreno, anualmente atualizado pela DPU/SC, e manter o seu endereço de correspondência sempre atualizado, para recebimento do seu DARF, onde desejar. Dimensões, Confrontações e Área do Terreno: Frente: 63,00m, confronta com o Rio Camboriú M.D.; Fundos: 63,00m, confronta com alodial do requerente e Benjamin de Farias; L.Dir: 33,00m, confronta com Hugo Locatelli; L.Esq: 33,00m, confronta com Benjamin de Farias. Área: 2.079,00m<sup>2</sup>.

**Avaliação dos Imóveis constantes na Matrícula nº 02919 e da Inscrição de Ocupação nº 171/99: R\$ 1.099,797,00 (um milhão, noventa e nove mil e setecentos e noventa e sete reais) avaliado em 28/09/2023.**

**1º Leilão lance inicial pelo valor de avaliação atualizada R\$ 1.099,797,00 (um milhão, noventa e nove mil e setecentos e noventa e sete centavos)**

**2º Leilão lance inicial não inferior a R\$ 1.099,797,00 (um milhão, noventa e nove mil e setecentos e noventa e sete centavos) VALOR MINIMO PARA SALDAR o débito, e resguardar os direitos do co-proprietário.**

As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos.

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, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houverem.

Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação.

Na hipótese de imóvel arrematado encontrar-se tombado ou outras situações da espécie sejam municipais, estaduais ou federais, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso.

É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventuais

restrições ao uso do imóvel, inclusive, mas não somente, construtiva, ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão.

Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem, deve ser observado o art. 1.331, §1º do Código Civil, cabendo ao interessado consultar as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão.

Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital.

**DAS DÍVIDAS E ÔNUS – R.6 – da Matrícula 2919 registra a penhora decorrente dos autos 0008141-04.2010.8.24.0005.** 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.**

A arrematação será considerada aquisição originária. Destarte, 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.

Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886, do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos.

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.



Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado, tais como e exemplificadamente: restrições construtivas, ambientais, dentre outras, não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão.

Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos que recaiam sobre o imóvel, exceto na hipótese de decisão judicial em sentido contrário.

Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e de taxas condominiais e outros da espécie, visto que caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

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.

### **DAS FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

**a) À VISTA:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance vencedor, o arrematante, no ato da arrematação deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro a Taxa de Comissão no importe de 5% (decreto lei 21.981/32) e mediante guia depósito judicial (art. 892 do CPC), o pagamento da integralidade do valor do lance vencedor.

**b) PARCELADA:** Ao optar pelo pagamento parcelado do valor do lance vencedor, o arrematante, no ato da arrematação deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro a Taxa de Comissão no importe de 5% (decreto lei 21.981/32). O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em parcelas deverá, nos moldes do art. 895, §§ 1º e 7º, do CPC, ofertar proposta no valor mínimo correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação e o restante em até 12(doze) parcelas mensais corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, as quais deverão ser depositadas em conta vinculada aos autos mediante guia depósito judicial, mediante caução idônea. A Carta de Arrematação somente será expedida, se garantida por hipoteca do próprio imóvel ou, a critério do juízo, após a quitação integral do preço. Todavia, ***“Em diferentes condições, o juízo decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor”*** (Artigo 895 § 8º inciso I do CPC).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (§4º). Ademais, O inadimplemento autoriza o exequente 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 (§ 5º).

Em ambos os casos o arrematante deverá quitar a Taxa de Comissão do Leiloeiro acrescidas das despesas decorrentes da remoção e estadias e demais da espécie através de depósito ou transferência bancária no **Banco do Brasil** (0001) – Agência **1498-2** - Conta Corrente **17.105-0**, favorecido **Ulisses Donizete Ramos**, CPF/MF **102.471.938-36**.

### **DA VISITAÇÃO PÚBLICA E VISTORIA No Lugar Pontal, Rua Joana Maria, nº**

**36, Bairro Barra**, nesta cidade e comarca de Balneário Camboriú/SC, com agendamento prévio no E-mail: [contato@donizeteleiloes.com.br](mailto:contato@donizeteleiloes.com.br) ou, pelos Tels. (47) 3063-0319 ou Cel.-Whats: (47) 98827-3500

Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do(s) bem(s), visto que estes serão vendidos no estado e condições intrínsecas e extrínsecas em que se encontram e sem garantia de qualquer natureza, bem como, devem 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 participar nas hastas públicas, deverão se cadastrar gratuitamente e previamente na opção **“Para participar dos leilões on-line”** e clique no **“Cadastro-se”** e preencha todos os campos e dados solicitados **até 24 horas antes do início do Leilão**. Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório, no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados, quais sejam:

- a) **Pessoa Física:** Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência;
- b) **Pessoa Jurídica:** Cartão do CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva. A aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

O sistema emitirá automaticamente **“Senha e Login”** para sua identificação personalíssima permitindo registrar seus Lances em cada lote ou lote de seu interesse. Os interessados em dar lances, de posse do **Login e Senha**, deverão utilizar a opção **Leilão On-Line** ou **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 contratado pelo arrematante, 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 dos provedores contratados pelo arrematante, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Cabe unicamente ao Leiloeiro Público Oficial, definir, mesmo durante o pregão, a ferramenta de controle e fechamento dos Lotes podendo ser o cronometro regressivo eletrônico do sistema de leilão ou na batida do malhete, dou-lhe uma, dou-lhe duas e dou-lhe três decretando vendido ou arrematado ou sem licitantes, finalizando com a batida do

malhete.

Sobrevindo lance no minuto final do encerramento de um lote, haverá acréscimo de mais 15 (quinze) segundos no cronômetro dele, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. A disputa estendida em um lote não impede o fechamento dos demais, devendo o interessado acompanhar o cronômetro regressivo, ou batida do malhete, 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 restante dos lotes, sendo que se selecionada essa opção, quando houver lance no minuto final do encerramento do lote da vez, será acrescentado 15 (quinze) segundos no cronômetro, ou batida do malhete, 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 registro de lance eletrônico inicia-se imediatamente após a publicação do Edital no site do Leiloeiro Oficial, com status "**Em Andamento**".

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 esta Licitação Pública, 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.**

As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro *on-line* aprovado, automaticamente, estarão outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os Autos de Arrematação.

Os Lanços On-Line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. 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 lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

O cadastrado é o responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro e, com este ato, aceita expressamente todas as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico.

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 batida do malhete, Ou seja, não é condição para o fechamento do lote subsequente, a finalização do anterior.

Os Lanços *On-Line* serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. 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 lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Na modalidade **ON-LINE** os lanços poderão ser registrados imediatamente após a publicação do Edital no site do Leiloeiro Oficial, com status "**ABERTO**", desde que o interessado esteja com cadastro aprovado.

A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou das leis. "**Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece**". (Decreto-Lei 4.657/42, LICCB).

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

**DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DOS LANÇOS** – O Juízo não está obrigado a deferir a arrematação pelo lanço 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 pretenso 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 CONDIÇÕES GERAIS** – Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo “*ad corpus*”, no estado e condições que se encontram e sem garantias, **cabendo aos interessados vistoriarem os bens antes de ofertarem lances no leilão**. As informações mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e ilustrativas.

Não cabe ao Leiloeiro e ao Poder Judiciário a responsabilidade em relação as medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do bem arrematado cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão.

Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do bem, e o Arrematante que não o vistoriar, assume o risco consciente de que não serão aceitos 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 lance/proposta.

Compete exclusivamente aos interessados na arrematação, a verificação do estado de conservação do(s) bem(s), 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(s) arrematado(s).

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

O Leiloeiro Público 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(s) e suas especificações. Sendo assim, a visita do(s) bem(s) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.

**DA TAXA DE COMISSÃO DO LEILOEIRO** - 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 inclusa no montante do lance**.

Na hipótese de acordo, remição e/ou parcelamento do débito após o leilão, será devida, pelo devedor, taxa de comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação efetuada no leilão já realizado.



Em caso de remição, pagamento ou parcelamento do débito (acordo) no período de 10 (dez) dias úteis que antecedem ao leilão, a parte executada ou, por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado, deverá pagar 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor atribuído ao bem na avaliação atualizada, a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro, sendo que na hipótese de tal percentual representar valor inferior a R\$ 1.500,00, deverá este montante ser observado como valor mínimo a ser pago para o Leiloeiro, nos moldes da decisão do STJ, no REsp: 1179087 RJ 2010/0024412-4, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 22/10/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/11/2013 e, art. 884, § único do, CPC; art. 24, § único, da Lei nº 21.981/1932.

O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados da data da arrematação, adjudicação, remição ou acordo e, este valor, não está incluso no valor da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, devendo ser destacada e paga para o Leiloeiro.

A comissão do Leiloeiro será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência ou desistência/arrependimento do arrematante que acarrete no desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em leilão que venha a ser posteriormente realizado.

Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise a nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, § 5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2% sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante a diferença, se houver.

Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo Leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro.

No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do Leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida.

Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (no todo ou em parte), o valor a ser restituído será atualizado monetariamente pelo sistema de cálculos do TJ/SC, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

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.

A comissão do Leiloeiro é ônus sucumbencial, portanto, não haverá devolução da 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 Federal nº 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. 903 do CPC), despesas e custas processuais. 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 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

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 arbítrio, 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.donizeteleiloes.com.br](http://www.donizeteleiloes.com.br) o resultado do leilão, por 72 (setenta e duas) horas, após o evento, para que as mesmas tenham ciência.

Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (no todo ou em parte), o valor a ser restituído será atualizado monetariamente pelo sistema do TJ/SC, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo Leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro.

**DA MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE** - Para se manifestar nos autos do processo deverá o Arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no art. 903, § 5º, I, II e III do CPC.

**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 pelos telefones (47) 3063 0319 ou 98827 3500 ou, por e-mail: [contato@donizeteleiloes.com.br](mailto:contato@donizeteleiloes.com.br) .

**DO PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL** - O presente edital poderá ser impugnado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da publicação do mesmo no site do Leiloeiro: [www.donizeteleiloes.com.br](http://www.donizeteleiloes.com.br) , sob pena de preclusão.

**DA INTIMAÇÃO** - Ficam as partes bem como, seus cônjuges, coproprietários, os credores hipotecários, os usufrutuários, o senhorio direto e demais interessados, caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça ou por AR/MP ou que se encontrem em lugar incerto e não sabido, suprimindo, assim, a exigência contida no CPC, **INTIMADOS pelo presente EDITAL DE INTIMAÇÃO DE 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 E-mail: [contato@donizeteleiloes.com.br](mailto:contato@donizeteleiloes.com.br) , pelos telefones (47) 3063-0319 - Cel. Whats: (47) 99911-1606. Balneário Camboriú, 23 de janeiro de 2024. Eu, Rejane Zorzo Paim, Chefe de Cartório, conferi-o. **Dr. Eduardo Camargo**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC.

**Rejane Zorzo Paim**  
Chefe de Cartório

**Eduardo Camargo**  
Juíza da 2ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC

**Ulisses Donizete Ramos**  
Leiloeiro Público Oficial e Rural  
JUDESC – AARC 309 e FAESC 041