

## EDITAL DE INTIMAÇÃO E LEILÃO

**A EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA LARA MARIA SOUZA DA ROSA ZANOTELLI, JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUBARÃO/SC.**

FAZ SABER, a todos quanto o presente Edital ou virem ou dele tiverem conhecimento que levará à venda em **Leilão Público Eletrônico (on-line)**, sob as condições, data e local adiante descritos, o bem penhorado no processo abaixo relacionado.

- 1) **1ª praça: 04/02/2025, com o encerramento das propostas a partir das 16:00 horas.** O bem poderá ser arrematado por quem mais ofertar, **desde que, os valores sejam equivalentes ou superiores ao da avaliação.**
- 2) **2ª praça: 11/02/2025, com encerramento das propostas a partir das 16:00 horas.** O bem poderá ser arrematado por quem mais ofertar, **desde que, os valores sejam equivalentes ou superiores a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.**
- 3) **Local do Leilão:** no endereço eletrônico (site) [www.marcoleiloes.com.br](http://www.marcoleiloes.com.br)
- 4) **Leiloeiro Público Oficial/Nomeado: MARCO AURÉLIO PÉRICO GÓES – matrícula AARC/368**
- 5) **Comissão do Leiloeiro:** cabe ao arrematante ou adjudicante o pagamento ao Leiloeiro, à vista, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ou adjudicação (art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981 de 19/10/32), o qual não está incluso no montante do lance.

Na hipótese de acordo ou remição após o leilão (§ 3º, art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ), o leiloeiro fará jus a comissão integral, ou quando houver acordo ou remição antes da realização do leilão já designado, e após ter iniciado os atos preparatórios, o leiloeiro fará jus ao pagamento de valor equivalente, a título indenizatório pelo trabalho despendido, no percentual equivalente à metade da comissão legal (artigo 24 do decreto 21981/32).

- 6) **Do pagamento:** a venda será à vista e mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por meio de expedição de guia judicial, nos termos do art. 892 do CPC, tendo o arrematante o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, da realização do leilão, para comprovar o pagamento diretamente ao Leiloeiro.

Na eventualidade de propostas para pagamento parcelado, deverão ser observados os requisitos estabelecidos em lei, nos termos do art. 895, do Código de Processo Civil. As propostas de que tratam o referido artigo deverão ser encaminhadas por escrito ao leiloeiro (podendo ser enviada por email: [contato@marcoleiloes.com.br](mailto:contato@marcoleiloes.com.br)) antes da data do leilão, na qual constará as condições de pagamento (entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor e máximo 30 (trinta) parcelas) do bem, lembrando que essa proposta não tem validade de lanço, serve apenas para a abertura do parcelamento, o lanço deverá ser registrado no site do leiloeiro. No ato do leilão o arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da entrada mediante guia judicial e o restante será parcelado, o valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos. Em virtude da preferência contida no II, § 7º, do mesmo dispositivo, não serão aceitas propostas para pagamento parcelado quando verificada a existência de lances à vista registrados no leilão. Obs: Em caso de parcelamento, as parcelas serão corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, desde que constituída caução (bem móvel) ou hipoteca sobre o próprio bem (se imóvel), conforme art. 895, §1º e §7º, do CPC.



**7) Dos lances ofertados via internet:**

- a. O cadastro e os lanços online serão efetuados exclusivamente perante o Leiloeiro Público Oficial, Sr. Marco Aurélio Périco Góes- AARC 368/JUCESC, pelo seguinte sítio eletrônico (site de internet): [www.marcoleiloes.com.br](http://www.marcoleiloes.com.br);
- b. O interessado em participar do leilão na modalidade online deverá cadastrar-se previamente no site [www.marcoleiloes.com.br](http://www.marcoleiloes.com.br), com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data do leilão, de modo absolutamente gratuito;
- c. Para que haja a aprovação do cadastro pela internet, será obrigatório, no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados no site [www.marcoleiloes.com.br](http://www.marcoleiloes.com.br), quais sejam: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica;
- d. A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado;
- e. O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais (pessoa física ou jurídica) e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e nos Termos de Uso, constantes na página eletrônica;
- f. As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro on-line aprovado, automaticamente, estarão outorgando poderes autorizando o Leiloeiro Oficial a assinar o Auto de Arrematação;
- g. Os lanços eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente Edital estiver publicado no site do Leiloeiro, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido a suscetibilidade de falhas técnicas, o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados de forma eletrônica;
- h. Aos participantes do leilão não é conferido qualquer tipo de direito em caso de problemas com o servidor, ou mesmo qualquer outra falha técnica que comprometa ou impossibilite a realização do leilão;
- i. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e ou cancelados em nenhuma hipótese;
- j. O Leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote;
- k. O maior lance registrado até o momento da abertura do leilão será declarado vencedor se após o prazo de 03 (três) minutos da abertura do lote pelo Leiloeiro não houver oferta de lance superior. Caso dentro dos 03 (três) minutos seja registrado no sistema lance superior, o Leiloeiro aguardará novamente o prazo de 03 (três) minutos, e assim sucessivamente até que dentro deste tempo não haja lance superior, quando declarará vendido o lote ao arrematante do maior lance;
- l. Recomenda-se que o participante dê seu lance com bastante antecedência ao fechamento do leilão. Em caso de instabilidade no acesso do participante, nos últimos minutos do leilão, impedindo o envio de novos lances, não será anulado o leilão, uma vez que é disponibilizado, no portal do leiloeiro, a ferramenta "lance automático", que realiza os lances sucessivos até o limite indicado pelo participante e apenas o suficiente para superar o lance anterior. Assim, o participante, ao não utilizar a referida ferramenta e esperar o último momento para enviar o lance manual, assume o risco do resultado, no caso de falha sistêmica;



- m. Não havendo mais lances ofertados, será considerado vencedor o maior lance registrado, finalizando-se assim, o ato. O(s) bem(ns) que não for(em) objeto de arrematação poderão, na mesma data e a critério do Juiz, ser novamente apregoados, ao final do leilão.

**8) Advertências Especiais:**

- a. Por meio do presente, ficam as partes intimadas da alienação judicial (art. 889, I, § único do CPC), bem como seus cônjuges, representantes legais e eventuais credores pignoratícios, anticréticos, hipotecários, usufrutuários, fiduciários e com penhora anteriormente averbadas, além de eventuais ocupantes(s) detentor(es);
- b. O senhorio de direito, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorado fração ideal, o usufrutuário, o credor com garantia real ou com penhoras anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução, ficam neste ato intimados da alienação judicial (art. 889, II, III e V do CPC);
- c. Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, bem como se tratando de imóveis de eventuais restrições de construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras;
- d. Os bens serão alienados no estado e condições em que se encontram e sem garantia, não sendo responsabilidade do leiloeiro qualquer divergência contida no edital, catálogos e outros veículos de comunicação. A venda será realizada em caráter “ad corpus”, sendo que as descrições contidas no presente edital e outros veículos de comunicação possuem caráter meramente enunciativo; 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) arrematado(s). Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e a 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 lance/proposta;
- e. Tratando-se de imóveis, os bens arrematados são recebidos livres de penhoras, hipotecas e débitos anteriores relativos ao IPTU, (art. 130, § único, do CTN). Tratando-se de veículos, os bens serão recebidos livres de débitos de licenciamento, IPVA e multas (art. 130, § único, do CTN), sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem. Ao arrematante compete requerer, aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas, e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o bem arrematado, não cabe desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus, ou na expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega;
- f. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. No caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, § 1º, e art. 130, § único, do CTN);
- g. Cabe aos arrematantes as despesas com transferência de propriedade de imóveis e veículos, bem como a retirada/transporte dos bens arrematados;
- h. Serão de responsabilidade do arrematante, salvo decisão judicial em contrário, despesas relativas à transferência dos imóveis, tais como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, emolumentos e outras despesas pertinentes;



- i. Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irremediável, 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);
- j. As intimações necessárias poderão ser promovidas pela Secretaria por meio do Diário Oficial Eletrônico;
- k. Compete ao Leiloeiro tomar as medidas e estabelecer os critérios para o bom andamento do leilão;
- l. O Leiloeiro e o Poder Judiciário não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação) 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 visita do(s) bem(ns) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão;
- m. Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do saldo no prazo previsto perderá, em favor da execução, o sinal dado em garantia e também a comissão paga ao leiloeiro, aplicando-se a multa, a qual se reverterá em favor do credor, e responderá pelas despesas processuais respectivas. O mesmo ocorrerá se o depósito for efetuado em cheque sem provisão de fundos. Ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC);
- n. O leiloeiro dispõe de todos os lançamentos 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, possa convocar os demais ofertantes subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante;
- o. O Leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura integral do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro;
- p. Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena– detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

#### 9) Da Resolução das Questões Incidentais

- a. Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão, inclusive, quanto à participação dos interessados e à admissibilidade do lance inferior ao valor da avaliação (no segundo leilão), serão imediatamente submetidas ao crivo judicial;
- b. Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do Edital com os bens a serem leiloados poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail: [contato@marcoleiloes.com.br](mailto:contato@marcoleiloes.com.br), site: [www.marcoleiloes.com.br](http://www.marcoleiloes.com.br), ou pelos telefones (48) 4114-0045 ou (48) 99841-0045.
- c. Ficará à disposição das partes no site [www.marcoleiloes.com.br](http://www.marcoleiloes.com.br) o resultado do leilão, por 24 (vinte e quatro) horas, após o evento, para que as mesmas tenham ciência.



**Processo nº 0305828-34.2017.8.24.0075**

Exequente: Alumínios e Vidros Tubarão Ltda

Executado: Conembra Construções e Obras Ltda

**Bens: Matrícula 79.571:** Terreno situado no perímetro urbano da cidade e Comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 14-Jorge Czerniewicz, distante 20,00m da Rua 90-Francisco Todt - Pioneiro, bairro Czerniewicz, com a área de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), edificado com uma casa residencial de alvenaria, com a área de 192,00m<sup>2</sup>, construída no ano de 1955, nº 896, fazendo frente em 13,70m com a Rua 14-Jorge Czerniewicz, coincidindo com o alinhamento predial, travessão dos fundos em 16,95m com terras de Conembra Construções e Obras Ltda, extrema do lado direito em 19,90m com terras de Dolores Lopes Lescowicz e do lado esquerdo em 19,60m com terras de Conembra Construções e Obras Ltda. Sobre o imóvel está gravado o recuo obrigatório de 5,00m da Rua 14-Jorge Czerniewicz. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaraguá do Sul/SC sob o nº 63.905. Ônus: R1 - Hipoteca Cedular, em 12/01/2017, Credor: Banco do Brasil S.A.. AV2 - Primeiro Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito objeto da R1, em 17/10/2017. AV3 - Penhora, em 10/07/2020, autos nº 0305828-34.2017.8.24.0075 da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC. AV4 - Indisponibilidade de Bens, em 11/01/2021, autos nº 00005363220195120019 da 1ª Vara do Trabalho de Jaraguá do Sul/SC. Avaliado em 15/12/2023 no valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).

**Matrícula 79.572:** Terreno situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Jaraguá do Sul/SC, no lado par da Rua 14-Jorge Czerniewicz, distante 37,00m da Rua 90-Francisco Todt - Pioneiro, bairro Czerniewicz, com a área de 1.836,96m<sup>2</sup> (mil oitocentos e trinta e seis metros e noventa e seis centímetro quadrados), sem benfeitorias, fazendo frente em 29,70m com a Rua 14-Jorge Czerniewicz, coincidindo com o alinhamento predial, travessão dos fundos em 27,50m, sendo 13,75m com a parcela nº 8 e 13,75 com a parcela nº 9, ambas parcelas de Conembra Construções e Obras Ltda, extrema do lado direito em cinco linhas, a 1ª de 19,60m, a 2ª de 16,95m, ambas com a parcela desmembrada de Conembra Construções e Obras Ltda, a 3ª de 10,80m e a 4ª de 8,50m, ambas com terras de Dolores Lopes Lescowicz e a 5ª de 7,50m, sendo 3,55 com terras de Dolores Lopes Lescowicz e 3,95m com terras de Valmir Lazzarotto e do lado esquerdo em 59,20m com terras de Conembra Construções e Obras Ltda. Sobre o imóvel está gravado o recuo obrigatório de 5,00m da Rua 14-Jorge Czerniewicz. O imóvel acha-se gravada com faixa "non aedificandi" de 15,00m para ambos os lados do curso d'água conforme Lei Federal nº 6.766/79. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaraguá do Sul/SC sob o nº 6.916. Ônus: R1 - Hipoteca Cedular, em 12/01/2017, credor: Banco do Brasil S.A.. AV2 - Primeiro Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula de Crédito objeto da R1 em 17/10/2017. AV3 - Penhora em 10/07/2020, autos nº 0305828-34.2017.8.24.0075 da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC. AV4 - Indisponibilidade de Bens em 11/01/2021, autos nº 00005363220195120019 da 1ª Vara do Trabalho de Jaraguá do Sul/SC. AV5 - Penhora em 22/06/2022, autos nº 5002637-77.2021.4.04.7201 da 5ª Vara Federal de Joinville/SC. Avaliado em 15/12/2023 no valor de R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais).

**Matrícula 46.568:** Terreno situado nesta cidade, no lado par da Rua 14-Jorge Czerniewicz, Bairro Czerniewicz, com a área de 2.529,10m<sup>2</sup> (dois mil, quinhentos e vinte e nove metros e dez centímetros quadrados), edificado com uma casa velha de madeira, fazendo frente em 15,60m com a Rua 14-Jorge Czerniewicz, coincidindo com o alinhamento predial, extrema do lado direito em 85,70m, sendo 59,20m com terras de Deana Fischer Janesch - casa nº 896 e 26,50m com terras de Deana Fischer Janesch, extrema do lado esquerdo em três linhas, a 1ª de 38,00m, sendo 8,40m com terras de Nelson Alexandrino, 25,00m com terras de Katuyuki Saeyki e 4,60m com terras de Gilberto Zanetti Porto Filho, a 2ª de 9,00m e a 3ª de 56,90m, ambas com terras de Curt Carlos Mohr e travessão dos fundos em 37,00m, sendo 8,50m com a Rua 428-Germano Grutzmacher (7,00m com leito e 1,50m com passeio) e 28,50m com terras de Edeltrudes Hort Scaburi. O imóvel acima descrito acha-se gravado



com a faixa “non aedificandi” de 10,00m para ambos os lados do ribeirão existente conforme artigo 10 da Lei Municipal 1767/93. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Jaraguá do Sul/SC sob o nº 6.198. Ônus: R1 - Compra e Venda. R2 - Alienação Fiduciária em Garantia em 11/12/2003. AV4 - Ônus real em favor do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS em 27/07/2006. R5 - Penhora em 04/06/2007, autos nº 2006.72.09.001934-6 da Vara Federal de Jaraguá do Sul/SC. R6 - Penhora em 03/10/2012, autos nº 2007.72.09.000630-7/SC da Vara Federal de Jaraguá do Sul/SC. AV7 - Cancelamento do R6 em 25/08/2016. AV8 - Penhora em 10/07/2020, autos nº 0305828-34.2017.8.24.0075 da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão/SC. AV9 - Penhora em 10/08/2020, autos nº 9000621-52.2018.8.21.0097 da Vara Adjunta do JEC - Flores da Cunha/RS. AV10 - Indisponibilidade de Bens em 11/01/2021, autos nº 00005363220195120019 da 1ª Vara do Trabalho de Jaraguá do Sul/SC. AV11 - Penhora em 18/10/2021, autos nº 0303111-98.2019.8.24.0036/SC da Vara Regional de Direito Bancário da Comarca de Jaraguá do Sul/SC. AV12 - Penhora em 19/12/2022, autos nº 0001361-68.2022.5.12.0019 da 1ª Vara do Trabalho de Jaraguá do Sul/SC. AV13 - Penhora em 01/02/2023, autos nº 0001382-60.2022.5.12.0046 da 2ª Vara do Trabalho de Jaraguá do Sul/SC. AV14 - Averbação do Código Nacional de Matrícula nº 107920.2.0046568-75. AV15 - Cancelamento da AV13 em 27/06/2024. AV16 - Cancelamento do R5, em 28/06/2024. Avaliado em 15/12/2023 no valor de R\$ 2.894.180,00 (dois milhões e oitocentos e noventa e quatro mil e cento e oitenta reais).

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei, no seguinte endereço eletrônico: [www.marcoleiloes.com.br](http://www.marcoleiloes.com.br). Maiores informações com o Leiloeiro Oficial, pelos fones (48) 4114-0045 e/ou (48) 99841-0045, ou no endereço Rodovia SC 443, nº 642, bairro Presidente Vargas – Içara/SC. Içara, 06 de novembro de 2024.

## Marco Aurélio Périco Góes

Leiloeiro Público Oficial

AARC/368

