

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR RODRIGO COELHO RODRIGUES, JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ/SC, na forma da lei, faz saber, ao(s) Executado(s) e demais interessados, que foi designada a alienação judicial do bem abaixo descrito, por lances ONLINE, nas datas, horário e sob as seguintes condições:

1ª PRAÇA/LEILÃO: Oportunidade em que será aceito lance igual ou superior ao valor da avaliação.

Abertura do Leilão Eletrônico: 11/08/2026 a partir das 11h00min.

Encerramento do Leilão Eletrônico: 18/08/2026 a partir das 11h00min.

2ª PRAÇA/LEILÃO: Ocasão em que será aceito lance igual ou superior à 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

Abertura do Leilão Eletrônico: 18/08/2026 a partir das 12h00min.

Encerramento do Leilão Eletrônico: 25/08/2026 a partir das 11h00min.

MODALIDADE: A alienação judicial será realizada na modalidade eletrônica, através do site <https://serpaleiloes.com.br/> (cujas regras de adesão integram o presente edital). Os interessados deverão fazer o seu cadastro e solicitar a sua habilitação para ter acesso ao auditório virtual de cada lote no mínimo 24 (vinte e quatro) horas antes dos leilões acima agendados. Havendo disputa, para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevivendo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra novo lance.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO (CPC, ART. 895): 1) O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar o seu lance parcelado através do auditório virtual do leiloeiro: (i) por ocasião do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação; (ii) por ocasião do segundo leilão, por qualquer valor, salvo preço vil. 2) O lance parcelado contemplará, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos **25% do valor do lance à vista** e o restante **parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 3) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 4) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo os comprovantes de pagamento. 5) No caso de atraso no pagamento do sinal ou de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. 7) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado. 8) Havendo disputa entre os lances parcelados prevalecerá sempre o de maior valor.

LEILOEIRO: **MAGNUN LUIZ SERPA**, matrícula JUCESC AARC 356, com escritório na Rua Presidente Nilo Peçanha, 735, sala 01, Bairro Floresta – Joinville/SC, telefones (47) 3426-1464 e (47) 99645-9876, E-mail: contato@serpaleiloes.com.br e site: <https://serpaleiloes.com.br/>.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação sempre à vista, que deverá ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro. Na hipótese de acordo ou remição após o leilão positivo, comissão de 5% sobre o valor da venda (§ 3º, art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ). Em caso de adjudicação, comissão de 5% sobre o valor da avaliação, pago pelo exequente. Quando houver acordo ou remissão antes da realização do leilão já designado, e após ter iniciado os atos preparatórios, o Leiloeiro fará jus ao pagamento da taxa de comissão de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação judicial. Em caso de invalidade da venda, serão devolvidos os valores pagos pelo adquirente.

PROCESSO: 5013001-45.2019.8.24.0005
EXEQUENTE: E.C.P. INCORPORACOES S/A
EXECUTADO: AMORIM PARTICIPACOES LTDA
EXECUTADO: ALTEMIR AMORIM

Bem: ALIENAÇÃO DOS DIREITOS SOBRE IMÓVEL: Apartamento nº 102 do Edifício Residencial Bandeirantes XV, Rua Pascoal Moreira Cabral Leme, nº 110, Nova Esperança, Balneário Camboriú-SC; possuindo esta unidade a área privativa de 52,22m²; área de uso comum de 9,91m², área total de 62,13m²; correspondente a fração ideal de 19,8638% do terreno com área de 336,00m²; e incluída uma vaga de garagem; dentro das seguintes divisas e confrontações: ao sul com o apartamento 101 e ao norte com terras de S2 Construtora e Incorporadora Ltda; a leste com área de uso comum (e terras de S2 Construtora e Incorporadora Ltda) e a oeste com terras de S2 Construtora e Incorporadora Ltda.

MATRÍCULA: 42040 do 2º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC.

Observação despacho do juiz evento 268: Atente-se, na avaliação, que não é o domínio que foi penhorado, mas os direitos do contrato celebrado pelo executado (ao passo que, com a arrematação, o arrematante subrogar-se-á nos direitos do executado constantes no contrato e caberá, a quem arrematar, diligenciar para obter a escritura pública de compra e venda, se quiser o domínio).

Observação despacho do juiz evento 153: Defiro a penhora dos direitos do executado Amorim Participações Ltda. APP no contrato particular de compromisso de cessão de direitos em que figura como cessionário, cujo cedente é Incorporadora e Imobiliária Andorinha Ltda, que tem como objeto o imóvel de matrícula nº 42040, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú.

AVALIAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em 20/06/2025 conforme evento 276, corrigido R\$ 261.394,20 (duzentos e sessenta e um mil, trezentos e noventa e quatro reais e vinte centavos) em junho de 2026.

VISTORIA: Edifício Residencial Bandeirantes XV, localizado a Rua Pascoal Moreira Cabral Leme, nº 110, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú/SC.

DEPOSITÁRIO: Nada consta.

ÔNUS DA MATRÍCULA: (conforme matrícula atualizada até 25/06/2026):

AV.2 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00007015120135010551, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.3 PENHORA CARTA PRECATÓRIA Nº 0001120-59.2019.8.24.0005, 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.8 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00102794520155120039, 3ª Vara do Trabalho de Blumenau-SC, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.11 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00012894220185120045, 2ª Vara do Trabalho de Balneário Camboriú-SC, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.13 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00016182620105010341, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.14 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00121166020155010551, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.17 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00122707820155010551, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.19 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00115658020155010551, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.23 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 50345621420228240008, 3ª Vara Cível de Blumenau-SC, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

R-24 PENHORA PROCESSO: 5013001-45.2019.8.24.0005/SC, 4ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú-SC. Requeridos: 1) AMORIM PARTICIPAÇÕES LTDA; e 2) ALTEMIR AMORIM.

AV.25 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00117120920155010551, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.26 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00117147620155010551, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.27 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 00121166020155010551, 1ª Vara do Trabalho de Barra Mansa-RJ, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.28 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 50028109220208240008, 2ª Vara Cível de Blumenau-SC, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

R-29 PENHORA PROCESSO: 5011414-12.2024.8.24.0005, 2ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú-SC, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

AV.31 INDISPONIBILIDADE PROCESSO: 50224351020238240008, 1ª Vara Cível de Blumenau-SC, contra S2 CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

DÍVIDAS E ÔNUS: A arrematação será considerada aquisição originária. A responsabilidade do arrematante ficará restrita ao preço e custas da arrematação, tributo incidente sobre a aquisição (ITBI), comissão do leiloeiro e eventuais custas para levantamento das restrições registrais e imissão de posse, de modo que, satisfeitas tais obrigações, o bem será entregue livre de dívidas e ônus, observando-se o preconizado no artigo 130, § único, do Código Tributário Nacional e no artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil. Eventuais 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. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão.

DÉBITO EXECUTADO: R\$ 33.930,77 (trinta e três mil, novecentos e trinta reais e setenta e sete centavos), em 09/12/2020 evento 101, sujeito à atualização e acréscimos legais até o efetivo pagamento.

RECURSO(S) PENDENTE(S): Nada consta.

CONDIÇÕES GERAIS: 1) O arrematante ficará responsável por promover as diligências necessárias a fim de garantir o levantamento das pendências eventualmente existentes sobre o bem junto aos órgãos competentes, contando com advogado de sua confiança caso seja necessário. 2) Ficarão também sob a responsabilidade do arrematante eventuais emolumentos ou despesas cartorárias relativas ao levantamento dos registros na matrícula imobiliária, bem como as despesas decorrentes de regularização, transferência, expedição da carta de arrematação, imissão na posse e imposto ITBI. 3) O bem será vendido no estado em que se encontra, sendo responsabilidade do interessado realizar prévia vistoria com o depositário indicado. 4) A venda será feita em caráter ad corpus, ficando o interessado responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, entre outras, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções de condomínio, quando houver, e, se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos órgãos competentes. 5) As informações acerca de potencial construtivo, de ser imóvel tombado ou considerado como UIP pelo Município, de ocupação ou desocupado, ou referentes ao local de depósito e entrega do bem móvel, deverão ser previamente levantadas pelo interessado, não sendo aceita qualquer reclamação após a compra. 6) Antes de adjudicado ou alienado o bem, o executado pode remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas processuais, honorários advocatícios e honorários do leiloeiro. 7) Se houver impugnação à arrematação, o arrematante poderá desistir da aquisição com a restituição da quantia paga, na forma do art. 903, § 5º, do CPC. 8) Quando cabível, será reservado o direito de preferência do cônjuge ou coproprietário alheio à execução ou resguardada a sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação (art. 843, do CPC). 9) Quando cabível, terá preferência, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior (art. 1.322, do CC). 10) O cônjuge ou coproprietário com interesse em exercer o direito de preferência, deverá diligenciar seu cadastro completo no

site <https://serpaleiloes.com.br/> e solicitar ao leiloeiro com pelo menos 24 horas de antecedência sua condição de licitante preferencial, para que, por ocasião dos leilões, ofereça seus lances exclusivamente através do auditório virtual. 11) Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado através do e-mail que tiver cadastrado no site do leiloeiro quanto ao **prazo de 24 horas para efetuar o pagamento do lance ofertado**, da comissão do leiloeiro e imposto ICMS (quando cabível). 12) Caso não seja efetuado o depósito pelo licitante vencedor, o leiloeiro comunicará o fato ao juízo, informando também o lance imediatamente anterior, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido preencha as condições deste edital, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante inadimplente. 13) Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo adquirente, inclusive da comissão do leiloeiro, incidirá a multa de 10% e as demais penalidades previstas nos artigos 895, §4º e 897, do CPC, além do arrematante ter seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário, podendo, ainda, ser criminalmente responsabilizado por fraude à leilão público (art. 335 e 358, Código Penal), bem como por todos os prejuízos financeiros causados às partes envolvidas no leilão. 14) Caso não haja expediente nas datas designadas, o(s) ato(s) fica(m) transferido(s) para o próximo dia útil, no mesmo horário e local.

INTIMAÇÕES: Fica(m) o(s) executado(s), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(is), bem como o(s) corresponsável(is), cônjuge(s), coproprietário(s), herdeiro(s) e/ou sucessor(es), o(s) senhorio(s) direto(s), o(s) depositário(s) e o(s) credor(es) preferencial(is), por meio da publicação deste, devidamente intimado(s), caso não o seja(m) por qualquer outro meio legal:

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A fim de dar ampla divulgação ao presente leilão, e em cumprimento ao artigo 887, do Código de Processo Civil, este edital será publicado na modalidade eletrônica no site <https://serpaleiloes.com.br/>.

DADO E PASSADO, em Balneário Camboriú, aos 26 de junho de 2026. Eu, **Magnun Luiz Serpa, Leiloeiro Oficial matrícula AARC/356** Designado, que o digitei e subscrevo, por ordem do(a) **MM.(ª) Juiz(a) de Direito** abaixo assinado.

RODRIGO COELHO RODRIGUES
Juiz de Direito