



**Edital de Leilões Judiciais e de Intimação dos  
Executados e Terceiros Interessados**

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

**Edital de 1º e 2º Leilão Público Oficial** e de intimação dos executados, co-proprietários, terceiros interessados e seus patronos.

O Dr. **EDUARDO CAMARGO**, MM. Juíz de Direito da **2ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC**, na forma da lei, 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 Exclusivamente Online (via Internet já aberto para lances prévios até a data do apregoamento virtual) dos bens penhorados nos processos abaixo relacionados. Os interessados deverão participar exclusivamente pela Internet, através de cadastro junto à Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), que será conduzido pelo auxiliar do juízo, o Leiloeiro Público Oficial Cristiano da Rosa Schöntag, com Matrícula Profissional AARC/565SC do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (MDIC), do Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC) e da Junta Comercial Estadual.

**Faz saber** aos interessados que, por este Juízo, processam-se os autos do **Processo nº 0008141-04.2010.8.24.0005/SC**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Dos Leilões:** Os lances serão captados por meio de internet, na modalidade Online, junto à Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br).

- **1º Leilão => 29/01/2025 (Quarta-Feira) 16:00hs**

**Valor da Avaliação R\$ 1.103.398,32**

Terá captação de lances desde a data de sua publicação, até o pregão de encerramento aprazado acima. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguirá, ininterruptamente, para o próximo evento formal.

- **2º Leilão => 29/01/2025 (Quarta-Feira) 16:15hs**

**Valor Mínimo R\$ 1.050.000,00**

Com pregão de encerramento aprazado para 15 minutos após ao primeiro evento, que se estenderá até as últimas disputas, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima do Valor Mínimo, conforme Edital, com a batida do martelo pelo Leiloeiro Público.



## **Imóvel Urbano e Direitos de Domínio Útil de Terra de Marinha - Terreno de 2.079m2 e Benfeitorias em Balneário Camboriú/SC.**

**Local do Bem:** Rua Joana Maria, 36 Barra, Balneário Camboriú/SC, CEP 88.332-015 \*\* *sendo rua sem saída, tendo como referência o link abaixo, frente ao Rio Camboriú, o terreno é composto de áreas íngremes, repleta de ladeiras e morros e regiões irregulares.*

📍 27° 0' 12.9132" S 48° 36' 3.4308" W

- 1. Termos da Venda:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais online através da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). Vendas nesta modalidade, Leilão Judicial, somente poderão ser encerradas nos dias e horários aprazados, após o apregoamento virtual, realizado pelo Leiloeiro Público, mediante a confirmação de oferta mínima, respeitado o prazo mínimo de 40 dias de Publicação, além das demais regras contidas e veiculadas neste Edital.
- 2. Disposições obrigatórias:** Cadastramento prévio ao Leilão Online é obrigatório (até 24 horas antes da data agendada); Os cadastros efetuados deverão estar aprovados no endereço eletrônico: Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br); O horário previsto no Edital serve para indicar quando deve iniciar 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 da arrematação pelo Leiloeiro Público; demais condições de participação deverão respeitar os Termos de Habilitação e Uso da Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br). Os Lotes/Bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, reservando-se ao Poder Judiciário Estadual (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 Estadual (Comarca e Vara supra anotados), a Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) e o seu auxiliar técnico do juízo, Leiloeiro Público, não garantem a regularidade ou vícios de qualquer natureza nos bens. Por isso, deverão verificar as suas condições por todas formas de diligências, por sua conta, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características ou do estado de conservação dos Lotes/Bens adquiridos. A venda será celebrada em caráter "*ad corpus*", não cabendo ao adquirente reclamar ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos Lotes/Bens destes Leilões, não lhe sendo possível pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em nenhuma hipótese.

3. **Débitos Incidentes sobre os Bens:** No caso de Bens Imóveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais Hipotecas, Penhoras e Débitos Tributários cujo fato gerador seja a Propriedade, o Domínio Útil ou a Posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria uma vez que se sub-rogam sobre o respectivo Valor da Arrematação, ou seja, serão quitados com o produto da venda nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. No caso de Bens Móveis, o Arrematante/Comprador recebe tais bens livres de eventuais débitos de Licenciamento, Multas por Infração de Trânsito, IPVA e DPVAT nos termos do artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre cada bem. Os atos necessários para a expedição de Carta de Arrematação (Imóveis) ou da Ordem de Entrega (Móveis), Registro(s), ITBI(s), Imissão(ões) na(s) Posse(s) e demais providências serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos já estão atualizados até a data da publicação de abertura da Venda Judicial. 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). Havendo pluralidade de credores, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua arrematação. Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430. Quando, executido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante). Penhoras e Demais Ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados e cancelados junto ao RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.
4. **Desocupação:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, por determinação judicial.
5. **Dos Pagamentos:** O valor garantidor é imediatamente exigido, é à vista, a título de sinal/caução/liquidação, estabelecido legal e judicialmente em 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado, na forma do Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32, combinado com o Artigo 903 § 5º, III, do CPC. Este pagamento deverá ser quitado por meio de Transferência Eletrônica (TED ou PIX)



em dados bancários que serão oportunamente fornecidos ao Arrematante/Comprador. A Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br) 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. O pagamento da integralidade e/ou entrada do valor do lance será realizado por meio de Guia de Depósito Judicial, em subconta vinculada ao Processo (Art. 892 do Código de Processo Civil e Arts. 23 e 24 Resolução 236/CNJ), devendo ser pago de imediato; A comissão devida não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo por determinação judicial.

6. **Do Parcelamento:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro Público, cujo endereço segue: [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br): I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor mínimo de 95% do valor da Avaliação.

6.1 A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 12 (doze) meses, garantido por caução idônea, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (INPC/IBGE), acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, além das condições de pagamento do saldo.

6.2 No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

6.3 O depósito realizado a título de entrada, de pelo menos 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, será retido em caso do exercício do direito de arrependimento que prevê o art. 903, § 5º, do CPC, como indenização ao exequente, nos termos do art. 420 do Código Civil.

6.4 A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

7. **Acordo ou Sustação por Remição da Execução:** No caso de remição do débito ou de acordo firmado entre as partes, após a publicação do edital, será devida pela parte executada o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial, desde já arbitrada e fixada pelo juízo em 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, ficando estabelecido o valor mínimo da referida comissão em R\$2.300,00 (dois mil e trezentos reais), independentemente do valor do débito. O pagamento dessa comissão deverá ser efetuado no prazo de até 05 dias, contados da homologação do



acordo e, em caso de inadimplemento, expedir-se-á certidão para fins de execução e protesto.

8. **Auto de Arrematação:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato pelo Leiloeiro Público, com a obrigatória assinatura do arrematante, que deverá apresentar o documento nos autos para assinatura pelo juiz.

8.1 Assinado o Auto pelo juiz, e a Carta de Arrematação, a aquisição originária será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art.903, CPC/15). Após o decurso do prazo de 10 (dez) dias do aperfeiçoamento da arrematação, sem que tenha havido alegação para invalidação, ineficácia ou resolução da arrematação, o cartório da vara expedirá a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse, independentemente de despacho.

#### **Descrição dos Bens em Leilão:**

#### **Imóvel Urbano e Direitos de Domínio Útil de Terra de Marinha - Terreno de 2.079m2 e Benfeitorias em Balneário Camboriú/SC.**

LOTE 01:

**Matrícula: 2.919**, 2º Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC - Imóvel Urbano com área total de 2.079,00m2, composto pelo Imóvel da Matrícula 2919, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC, consistente da área nº 03, com área de 1.205,94m2, terreno situado no lugar Pontal, destacado de área maior de 1.592,50m2, medindo 66,50m na frente com terras de marinha; Lateral Norte, numa linha de 9,00m, com terras de herdeiros de Jorge Weickert e, ao Sul, e 57,00m com a posse de Atanázio da Silva. No imóvel existe edificada uma casa de madeira e dois ranchos e; mais o Imóvel descrito na **CERTIDÃO DE INSCRIÇÃO DE OCUPAÇÃO 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 por 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 Benjamim 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>. 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.

**Inscrições Anteriores e Atuais do Imóvel:**

02.03.079.0864.002/02.03.079.0864.001/02.03.079.0864.000

SPU/RIP: 8039.0000209-90

**Certidão de Ocupação de Terreno de Marinha:** 171/99

**Avaliação Imobiliária [conforme Documento Processual Evento 474]:**

*“Certifico que, em cumprimento ao mandado extraído dos autos mencionados, compareci no local indicado no dia 21/09, acompanhado pelo procurador do exequente, Dr. Rudinei, o qual me apresentou as plantas de localização do imóvel, as quais agora junto. Tentei contato com o procurador da executada, Dr. Ricardo, porém no primeiro telefone que consta no mandado atendeu a Sra. Gabriela, que afirmou desconhecê-lo. No segundo número deu uma mensagem que o telefone se encontra desligado. Assim, após as formalidades legais procedi a avaliação do imóvel descrito no mandado. Para a avaliação do imóvel são necessárias algumas considerações. Trata-se de um terreno com uma área de 2079,00 metros quadrados localizada em área de marinha, inscrição de ocupação n. 171/99. Sobre o terreno existe uma casa de alvenaria, sendo que esta encontra-se metade sobre terra e metade sobre a água (arquivo anexo: Casa em palafitas) o que torna a construção totalmente irregular (conforme fotos anexas). Um galpão de madeira e uma edícula ao fundo, todos em terra de marinha. Dada a irregularidade da construção em alvenaria avalio apenas o terreno. O imóvel encontra-se encravado, sem acesso direto, depende de servidão de passagem por outros dois imóveis O que se pode constatar pelo arquivo anexo: Servidão de Passagem. Não existe acesso para veículos motorizados apenas para pedestres. O potencial construtivo do imóvel é baixíssimo ou quase inexistente, vez que terra de marinha, sendo inviável a construção de prédios no local. Em que pese o terreno ser de frente para o mar; um dos grandes fatores de valorização dos imóveis na cidade de Balneário Camboriú é o seu potencial construtivo para grandes empreiteiras. Quanto maior o potencial de construção, maior o valor do imóvel, vez que mais andares e*



*mais apartamentos. Uma vez feitas as considerações necessárias avalio o imóvel inscrição de ocupação n. 171/99, terreno com 2079,00 metros quadrados, em R\$1.039.500,00 (Um milhão trinta e nove mil e quinhentos reais) em sua totalidade. Como o mandado determina que o montante de 50% do imóvel pertence a executada Regina Maria Baier, o valor que cabe a executada na avaliação é de R\$519.750,00 (quinhentos e dezenove mil e setecentos e cinquenta reais). A avaliação teve por base o valor de R\$500,00 (quinhentos reais) o metro quadrado. Dou fé. Resumo dos atos/diligências: 01 no endereço do mandado no(s) dia(s) 21/09, as 09hrs”*

Execução de Título Extrajudicial Processo 0008141-04.2010.8.24.0005/SC  
Exequente: Brink Play Métodos e Materiais Didáticos EIRELI  
Executado: Regina Maria Baier  
Co-Proprietário/Ocupante: Paulo Oscar Baier Iara Rodacki Baier

**Valor da Avaliação: R\$ 1.103.398,32**

**\*\* Atualizado pela Contadoria do TJ 01/11/2024**

**Valor do Débito R\$ 590.583,83 \* Atualizado em 12/11/2024**

9. **Publicação:** Presumem-se intimadas as partes, terceiros interessados, co-proprietários, procuradores, por este Edital Público, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único**, CPC o(s) executado(s) terá (ão) ciência do dia, hora e meio de realização dos leilões, através dos correios ou por Oficial de Justiça ou por meio deste presente Edital Público, publicado na Plataforma Digital [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br), bem como afixado na sede do Juízo, no átrio do Forum, entre outras fontes legais e de ampla publicidade.

**Dúvidas e demais esclarecimentos**, contatar central de atendimento, prioritariamente, por e-mail [contato@trileiloes.com.br](mailto:contato@trileiloes.com.br), **Whatsapp:** [48\) 9.9690.9090](https://api.whatsapp.com/send?phone=5548996909090) e **Whatsapp:** [51\) 9.8126.2502](https://api.whatsapp.com/send?phone=5551981262502)

E, para que produza seus fins efeitos de direito, segue o Presente Edital para Publicação, Datado e Assinado.

Balneário Camboriú, 14 de Novembro de 2024.

Plataforma Digital | [www.trileiloes.com.br](http://www.trileiloes.com.br)

Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina  
Dr. **EDUARDO CAMARGO**, MM. Juiz de Direito da **2ª Vara Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC**

Avenida das Flores, s/n - Bairro: Bairro dos Estados - CEP: 88339-900 –



Fone: (47)3261-1710 – Rejane Zorzo Paim Chefe de Cartório

Email: [balcamboriu.civel2@tjsc.jus.br](mailto:balcamboriu.civel2@tjsc.jus.br)

**Atenção e Aviso Legal:**

Lances efetuados 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 programados pelo usuário da Plataforma. O Lance é uma ordem de pagamento à vista, excepcionalmente para o arremate Online, será aceito o prazo de até 12 (doze) horas para a comprovação do pagamento. 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.