



**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, 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 5016323-39.2020.8.24.0005/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.

- **1º Leilão => 26/09/2025 (Sexta-Feira) 14:45hs**
Valor da Avaliação R\$ 570.116,79

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 => 26/09/2025 (Sexta-Feira) 15:00hs**
Valor Mínimo R\$ 342.100,00 (60%)

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 Residencial - Casa de 170m2 e Terreno de 300m2 Gravataí/SC.

Local do Bem: R. Guararapes, 620 - Bom Princípio, Gravataí - RS, 94070-150, Brasil

📍 R. Guararapes, 620 - Bom Princípio

- 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. 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.
- 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; 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. 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 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 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 inclusa 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: 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 conterá, 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 arrendimento 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, Adjudicação 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 irretratável, 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.

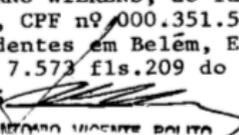
Descrição dos Bens em Leilão:

Imóvel Urbano Residencial - Casa de 170m² e Terreno de 300m² Gravataí/RS.

LOTE 01:

Matrícula: 22.978, Registro de Imóveis de Gravataí/RS, refere-se a um Terreno Urbano, com Fração Ideal de 40% Penhorada. Inicialmente, o lote não possuía benfeitorias. O terreno é o lote nº 61 da quadra 09, com uma área de 300,00m². Ele está localizado a 10,00m da esquina com a rua "S", entre as ruas "E" e "S", e a Avenida Flores da Cunha. O lote mede 10,00 m de frente para a rua "E" e tem a mesma largura nos fundos, onde faz divisa com terras do Loteamento São Judas Tadeu. A extensão do terreno é de 30,00 m da frente aos fundos, em ambos os lados. As divisas laterais são com o lote 60 e o lote 62. O terreno está situado na Vila Bom Fim, distrito de Barnabé, no município de Gravataí.

MTRICULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ		FLS.	MATRICULA
		LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL		01	22.978
		GRAVATAÍ, 30 de julho	de 1.9 81		

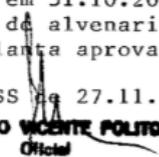
M. 22.978- UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído do lote nº 61 da quadra 09, com a área superficial de 300,00m², distando 10,00m da esquina com a rua S, localizado entre as ruas E,S, terras do Loteamento São Judas Tadeu, e Avenida Flores da Cunha, medindo 10,00m de frente à rua E, lado par, nos fundos, com a mesma largura da frente, entesta com terras do Loteamento São Judas Tadeu; por 30,00m de extensão da frente ao fundo, de ambos os lados; dividindo-se por um lado, com o lote 60 e, pelo outro lado, com o lote nº 62; sendo os lotes confrontantes que são ou foram de Heitor Baptista Wilkens e outros. Dito terreno situa-se na Vila Bom Fim, distrito de Barnabê, neste município. PROPRIETÁRIOS; HEITOR BAPTISTA WILKENS, do comércio não vinculado ao IAPAS como empregador, CPF nº 176.057.170/91 e sua esposa, IVONE SALERNO WILKENS, do lar, residentes em Porto Alegre; ABNER JOSÉ CAVALCANTE, médico, CPF nº 000.351.572/91 e sua esposa TEREZINHA WILKENS CAVALCANTE, do lar, residentes em Belém, Estado do Pará, todos brasileiros. TÍTULO AQUISITIVO; 7.572, 7.573 fls.209 do livro 3-I e 12.069 fls. 209 do livro 3-M. Dou fê. O Oficial; 
Emol. CR\$202,00.-

BEL ANTONIO VICENTE POLITO

Detalhes da Averbação de Construção (Av.3/22.978)

Em 15 de dezembro de 2003, foi averbada uma construção sobre o terreno. A averbação foi realizada conforme um requerimento datado de 28 de novembro de 2003. O requerimento foi acompanhado de uma carta de habitação emitida pela Prefeitura Municipal de Gravataí em 31 de outubro de 2003.

A construção é um Prédio Residencial de Alvenaria, com uma área de 170,00 m². A planta da construção foi aprovada em 13 de dezembro de 1995, em nome de Rodolfo Antonio Ivanitski. O prédio residencial recebeu o número 620 da rua "E". Inscrição Imobiliária/Cadastro: 76406 e 19166583

Av.3/22.978	15 de dezembro de 2003	Dat:EP
CONSTRUÇÃO: Conforme requerimento datado de 28.11.2003, acompanhado de carta de habitação expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 31.10.2003, sobre o terreno matriculado foi edificado um prédio residencial de alvenaria, com a área de 170,00m ² , o qual tomou o nº 620 da rua "E", com planta aprovada em 13.12.1995 em nome de Rodolfo Antonio Ivanitski.		
Certidão Positiva de débito com efeitos de Negativa do INSS de 27.11.2003 sob nº 030792003-19021040.		
Protocolo nº 197.569 de 28.11.2003	E.R\$14,90	 ANTONIO VICENTE POLITO Oficial
CONTINUA NO VERSO		

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.

Avaliação Imobiliária [conforme Documento Processual Evento 126]:



“Evento 126 - Laudo: DO IMÓVEL: Indicação do imóvel no corpo do mandado. O imóvel de matrícula 22978 constante do mandado. Sendo assim, as dimensões do imóvel de número são 10 metros de frente e 30 metros de extensão, totalizando 300m². Foi edificado no terreno uma casa em alvenaria com dois andares. Na frente do imóvel há uma placa que anuncia venda. Não encontrei nenhum morador no local. Das Benfeitorias: Há uma residência em bom estado, visualizando por fora, com aproximadamente 250m² de área edificada, conforme dados do Geomais GravataíRS.

<https://geo.gravatai.rs.gov.br/pages/imobiliario/index.jsf>

Despejo por Falta de Pagamento Cumulado com Cobrança
5016323-39.2020.8.24.0005/SC

Autor: Paulo Duarte Queiroz

Réu: Alexandra Martins Ivanitski

Réu: Maria Alcyomar Monastier

Depositária Fiel: Alexandra Martins Ivanitski

Co-Proprietário: Nelci Terezinha Koch Ivanitski

Valor da Avaliação: R\$ 570.116,79

**** Atualizado pela Contadoria do TJ 04/07/2025**

Valor do Débito R\$ 204.849,62 * Atualizado em 01/07/2025

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, bem como afixado na sede do Juízo, no átrio do Fórum, entre outras fontes legais e de ampla publicidade.

Dúvidas e demais esclarecimentos, contatar central de atendimento, prioritariamente, por e-mail contato@trileiloes.com.br, **Whatsapp:** [48\) 9.9690.9090](https://api.whatsapp.com/send?phone=51996909090) e **Whatsapp:** [51\) 9.8126.2502](https://api.whatsapp.com/send?phone=51981262502)

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

Balneário Camboriú, 05 de Agosto de 2025.

Plataforma Digital | 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

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.