

**PODER JUDICIÁRIO - JUÍZO DE DIREITO
COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO/SC
VARA ÚNICA**

**EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO - ELETRÔNICO
Extrato dos artigos 886 e seguintes, CPC
(Retificado)**

1º LEILÃO/PRAÇA: **14 de agosto de 2026**. Lanço não inferior à avaliação.
2º LEILÃO/PRAÇA: **21 de agosto de 2026**. Mínimo 75% do valor da avaliação (artigos 842 e 843, CPC).

HORÁRIO: **15:00 horas**.

LOCAL/SITE: www.baldisseraleiloes.com.br

ANDRÉA BALDISSERA, Leiloeira Oficial - JUCESC AARC 375 e Leiloeira Rural - FAESC Nº 042, devidamente autorizada pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito,, venderá em Público Leilão/Praça, na forma da Lei, em dia, hora e local, supracitado(s) o(s) bem(ns) penhorado(s):

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5001156-88.2023.8.24.0065/SC

EXEQUENTES: **NEIMAR KA FER e MAIKEL KA FER**

PROCURADOR(A): NELCI ULIANA

EXECUTADO(A): **IRIS MARLENE MAJOLO e CHEIGSON CARLOS MARTINI MAJOLO**

PROCURADOR(A): DIEGO JEFERSON KLEIN

BEM(NS): **Imóvel matrícula nº 8.961 (CNM: 107888.2.0008961-04), do ORI da Comarca de São José do Cedro/SC:** Parte do lote urbano nº 198 com uma **área de 468m²**, situado na Rua Rio Grande do Sul, 953 - Município de Princesa/SC, confrontando: ao NORDESTE, com a Rua Rio Grande do Sul, medindo 18m; ao NOROESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 198, medindo 26m; ao SUDESTE, com o lote urbano nº 196, medindo 26m; e, ao SUDOESTE, com parte do mesmo lote urbano nº 198, medindo 18m. Avaliado em R\$ 125.000,00

BENFEITORIA(S): 01 casa mista de 135 m², coberta com telhas de barro, em bom estado, avaliada em R\$ 180.000,00.

ÔNUS: AV-3/8.961: Existência da ação nº 0300588-65.2015.8.24.0065 (originário dos autos em epígrafe), desta Comarca, Exequentes: Neimar Kafer e Maikel Kafer.

TOTAL DAS AVALIAÇÕES R\$ 305.000,00 em 14/01/2025, atualizado em R\$ 322.817,00 (Trezentos e vinte e dois mil e oitocentos e dezessete Reais) até 03/2026.

DEPOSITÁRIO(A): Iris Marlene Majolo – Rua Rio Grande do Sul, 953 - Princesa/SC.

O leilão será realizado somente por meio **ELETRÔNICO/ON-LINE** conforme art. 879, II e 882, §§ 1º e 2º, CPC, através do site www.baldisseraleiloes.com.br, tendo início no dia e hora supracitados, onde serão aceitos lances a partir da publicação do Edital. Será considerado vencedor o maior lance oferecido pelo Licitante e devidamente captado pelo provedor.

Para efetivação do cadastro no site, preencha os dados completos, forneça um e-mail válido e crie uma senha segura. Confirme seu e-mail através do link enviado e complete seu perfil com as informações adicionais. E, aguarde aprovação por e-mail; devendo solicitar habilitação no respectivo leilão.

Aprovado o cadastro, automaticamente estará(ão) outorgando automaticamente poderes a Leiloeira Oficial para assinar em seu nome o(s) Auto(s) de Arrematação, que posteriormente será encaminhado via e-mail o respectivo boleto para pagamento que deverá ser realizado de imediato pelo(a) Arrematante (art. 892, CPC), salvo pronunciamento judicial em sentido diverso. A comprovação no respectivo processo ocorrerá no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, conforme art. 884, V, CPC.

A ausência do depósito (inadimplemento), acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão devida a Leiloeira responsável, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 20% (vinte por cento) sobre o valor da venda, com a execução do valor remanescente que poderá ser dirigido ao patrimônio do(s) adquirente(s), com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica.

Sobre o valor da arrematação, adjudicação ou dação em pagamento, incide comissão da Leiloeira no percentual de 5% (cinco por cento), conforme Decreto nº 21.981/32, art. 24, parágrafo único; e, na hipótese de suspensão, extinção, acordo, remição da execução ou proposta após o leilão, conforme disposto na(s) Portaria(s) desta Comarca, Provimento 31/99 – CGJ/SC e Resolução nº 236, de 13/07/16 do Conselho Nacional de Justiça, que é responsabilidade do Arrematante, Remitente, Adjudicante ou Proponente em caso de compra por proposta ou Venda Direta.

Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo(a) Licitante vencedor(a) inclusive comissão da Leiloeira, ficará o mesmo sujeito às penalidades previstas no art. 895, §4º e § 5º, e art. 897, CPC, c/c art. 358 do Código Penal, bem como as demais sanções previstas em Lei, ficando impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897 do CPC).

A Leiloeira dispõe de todos os lances captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o Arrematante fique inadimplente (remisso) no

intuito de aproveitar os atos praticados no leilão e/ou desistir do lance ofertado por qualquer motivo, será convocado os demais ofertantes subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir com a Arrematação pelo *quantum* que ofertou.

Os LANCES SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS, e vincula o proponente, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados; e, não garantem direitos ao participante em caso de recusa da Leiloeira por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão ou quaisquer outros acontecimentos. O(s) Licitante(s) assume(m) o(s) risco(s) oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

BEM INDIVISÍVEL. DESCABIMENTO DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL (artigos 842 e 843, CPC). Havendo penhora de fração ideal de bem indivisível (no caso de condomínio, bem comum ao casal etc.), proceder-se-á à alienação da integralidade do bem. É incabível, assim, a alienação de apenas uma parcela ideal do ativo. De qualquer forma, na aquisição de bem indivisível, tem, o coproprietário, preferência, em igualdade de condições, para adquirir as demais quotas-partes, fazendo jus à sua quota pelo valor da avaliação.

PREÇO MÍNIMO E DIREITO DE PREFERÊNCIA, EM CASO DE BEM INDIVISÍVEL EM CONDOMÍNIO. MEAÇÃO DE CÔNJUGE OU QUOTA-PARTE DE COPROPRIETÁRIO, NA ARREMATAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL (artigo 843, CPC), reserva ao coproprietário o direito de preferência à arrematação, em igualdade de condições. Pode optar, também, por receber a sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação. Assim, o cônjuge ou coproprietário de bem indivisível, alienado judicialmente em sua integralidade a um terceiro, receberá o equivalente à sua quota-parte, calculada sobre o valor integral da avaliação. Nesse caso, para que sejam satisfeitos os demais proprietários e, ao mesmo tempo, obtido um resultado útil na alienação judicial, o lance mínimo admissível, em segundo leilão, deverá equivaler: a) no que se refere à quota da parte executada, a um valor mínimo de 51% (cinquenta e um por cento) da avaliação de tal quota; b) no que se refere às demais quotas (pertencentes a outros proprietários), a um valor mínimo de 100% (cem por cento) da avaliação de referidas quotas. O coproprietário, com direito de preferência, fica dispensado de apresentar o preço equivalente ao valor de sua própria quota-parte (basta, para adquirir a integralidade do bem, que pague o valor faltante para completar o total da arrematação).

No(s) processo(s) relacionado(s), ÔNUS/RECURSOS nada consta ou está informado no respectivo processo. As avaliações poderão ser atualizadas quando dos pregões.

Tratando-se a alienação judicial modo de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE pelo Arrematante/Adquirente, o(s) bem(s) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de ônus, inclusive, os de natureza fiscal (art. 130, § único, do CTN) e os de natureza *propter rem* (art. 908, § 1º, do CPC), sujeitando-se a eventuais outros ônus existentes, inclusive taxas e outras custas necessárias para averbação da propriedade.

Nas hipóteses de arrematação ou adjudicação, serão de responsabilidade do adquirente/arrematante os tributos/taxas/despesas relativas à transferência do bem.

O(s) bem(ns) encontra(m)-se nos locais indicados no Edital e será(ão) vendido(s) “*ad corpus*”, ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m) não cabendo ao Juízo de Direto e/ou a Leiloeira Oficial quaisquer responsabilidades quanto a consertos, encargos sociais, transporte e transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s). **É de exclusiva atribuição do(s) interessado(s) a prévia verificação da situação do(s) bem(ns), bem como de eventual(ais) restrição(ões) para construção(ões) quando tratar de bens imóveis.**

A arrematação é realizada no estado de uso e conservação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto aos ônus, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, transporte e qualquer informação que julgue necessário.

A Leiloeira nomeada não responde pela evicção, atuando como mera mandatária, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), bem como, também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza.

É vedado ao(s) Depositário(s), criar embaraços à visitação do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo artigo 77, IV, CPC).

O(s) bem(ns) poderá(ão) ser arrematado(s) separadamente, desde que não implique, por ventura, a violação de embalagem(ns) do(s) mesmo(s), dar-se-á preferência, entretanto ao lance que englobar todo o lote.

O lance vencedor poderá ser condicionado a resolução/julgamento de eventual ocorrência futura (recursos, entre outros) e/ou causa desconhecida que por ventura seja revelada após o protocolo do presente Edital.

Ao(s) interessado(s) em adquirir o(s) bem(ns) objeto(s) deste Edital, poderão arrematar À VISTA, ou À PRAZO, nesse caso deverá encaminhar e-mail para baldisseraleiloes2@gmail.com antes do leilão, descrevendo o(s) bem(ns) e as condições de pagamento como no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) de entrada, e o saldo em até 30 (trinta) parcelas,

mensais e consecutivas, corrigidas pelo INPC. O(s) bem(ns) ficará garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca quando se tratar de imóvel, na forma do artigo 895, CPC. OBS.: REFERIDO DOCUMENTO NÃO CONFIGURA LANCE, APENAS INTENÇÃO DE ARREMATAR PARCELADO, **devendo participar do pregão no site**, em dia e hora constantes do Edital. Destacando que as propostas à vista, preferem à prazo, conforme art. 895, § 7º, CPC.

Não havendo licitante(s) no leilão, o(s) bem(ns) serão ofertados em Venda Direta (art. 880 do CPC) por até 90 (noventa) dias, podendo ser prorrogado por igual prazo. Havendo proposta de compra diretamente no processo relativo ao(s) bem(ns) objeto do presente Edital, igualmente incidirá comissão desta Leiloeira de 5% (cinco por cento) sobre o maior lance oferecido.

Durante a realização do leilão, quem impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, além da reparação cível, artigos 186 e 927 do Código Civil, está sujeito às sanções previstas nos artigos 335, 337-F, 337-K e 358 do Código Penal.

Fica(m) intimado(s) as partes pelo presente Edital caso não o sejam pelo Sr. Oficial de Justiça, o(s) Sr(s). Executado(s), cônjuges ou companheiros(as), Senhorio Direto, Condômino(s), Usufrutuário(s), Coproprietário(s), Credor(es) Hipotecários/Fiduciários/Pignoratícios, demais Credor(es) com garantia real e outro(s) interessado(s), que porventura não seja(m) encontrado(s) para intimação pessoal, acerca dos leilões designados, bem como das datas, horários e local supracitados, conforme art. 886 e 889, CPC, encaminhando cópia a ser afixada no local de costume.

Informações com a Leiloeira Oficial:

Fone/WhatsApp: (49) 99940-7070.

Site para lances: www.baldisseraleiloes.com.br

E-mail: baldisseraleiloes1@gmail.com



ANDRÉA BALDISSERA
Leiloeira Oficial e Rural