



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª. Vara Cível da Comarca de Itajaí /SC

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O JUÍZO DA 3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAJAI – SC, NA FORMA DA LEI. FAZ SABER, a todos quanto o presente EDITAL DE HASTA PÚBLICA virem ou dele tiverem conhecimento, que o(a) Magistrado(a) Dr(a) Dra. Anuska Felski da Silva, o qual, levará à venda em Leilão Público Eletrônico por intermédio do Leiloeiro Oficial Judicial, Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto, AARC 143/2004/SC devidamente nomeado, EM FUNÇÃO DA PANDEMIA, e NÃO AGLOMERAÇÃO, exclusivamente ON-LINE pela plataforma Leiloadora www.vasconcelosleiloes.com.br durante o período abaixo descrito, o(s) bem(ns) penhorado (s) no (s) processo (s) abaixo relacionado(s).

Cumprimento de Sentença N° 5027397-06.2020.8.24.0033/SC

Exequente: Vinicius Graeser Blaszezyk

Executado: PBRV Empreendimentos Imobiliario S.A

INICIO DO LEILÃO: On Line, (Em Função da Pandemia, e não aglomeração) no endereço eletrônico (site) www.vasconcelosleiloes.com.br

DATA DO LEILÃO: 09/08/2022 – 10:00

Lote 1 - Apto. 121

1ª. Praça no Dia 09/08/2022 com início às 10:00, com encerramento às 10:15 do dia: 09/08/2022, pelo Valor da avaliação R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais).

Em 2ª. Praça com início às 10:16 até 10:30 Pelo Valor de 51%. R\$ 331.500,00 (Trezentos e Trinta e Um Mil e Quinhentos Reais).

Lote 2 - Apto. 122

1ª. Praça com Início às 10:35 do dia: 09/08/2022 até: 10:50 do dia 09/08/2022, pelo valor da Avaliação: R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais) – Inadmitido Preço Vil (Art. 891 paragrafo único CPC).

Em 2ª. Praça: com início às 10:51 até 11:05, pelo valor de 51% R\$ 331.500,00 (Trezentos e Trinta e Um Mil e Quinhentos Reais)



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª. Vara Cível da Comarca de Itajaí /SC

Lote 01) BEM: “(01) Apartamento N° 121, localizado no 12° pavimento da Torre 2, denominada “R”, do Condomínio Maxhaus Praia Brava, situado à Rodovia Osvaldo Reis, 2000, Balneário Santa Clara, nesta Cidade, com área privativa de 69m², área de uso comum de 84,488 m² (57,896 m² coberta + 26,592 m² descoberta), já incluída área correspondente à duas Vagas de Garagem, perfazendo Área Total de 153,488 m² registrado sob à Matrícula 40.911 no 1°Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca de Itajai/SC. Esta Unidade, 121, consta débitos de condomínio no valor até o presente mês no valor R\$ 44.037,48 (Quarenta e Quatro Mil e Trinta e Sete Reais e Quarenta e Oito Reais, que serão de responsabilidade do Arrematante)

Lote 02) BEM: (01) Apartamento N° 122, localizado no 12° pavimento da Torre 2, denominada “R” , do Condomínio Maxhaus Praia Brava, situado à Rodovia Osvaldo Reis, 2000, Balneário Santa Clara, nesta Comarca de Itajai, com área privativa, de 69ms², área de uso comum de 84,488 m² (57,896 m² + 26,592m² descoberta), já incluída área correspondente a 2 (duas) garagens, perfazendo a área total de 153,488m², Matrícula 40.912, no 1° Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca de Itajai/SC. Esta unidade, 122, consta débitos de condomínio no valor até o presente mês de, R\$ 30.043,25, (Trinta Mil Quatrocentos e Três Reais e Vinte e Cinco Centavos), que serão de responsabilidade do Arrematante.

Local dos 2 Bens: Condomínio Maxhaus, Praia Brava, situado à Rodovia Osvaldo Reis, 2000, Torre 2 “R” Balneário Santa Clara, em Itajai/SC

Advertências Especiais: Á Existência de débitos condominiais recaídos sobre os Bens, do apto. 122, e, se houver, do apto. 121, 12°, ambos apartamentos da Torre 2, “R” 12° andares, no caso do Valor da Arrematação, não ser suficiente para adimplir os Créditos Habilitados, à diferença, ou o total, deverá ser quitada pelo Arrematante do Imóvel, (isto do Condomínio em questão, ou de cada apto), que deverá ser quitada pelo Arrematante de cada Bem. Consta Condomínio em atraso, Apto. 122, Torre 2 “R” até Agosto de 2021, perfazendo um Total: de R\$ 23.447,99 (Vinte e Três Mil Quatrocentos e Quarenta e Sete Reais e Noventa e Nove Centavos até Agosto de 2021). Á Existência de débitos condominiais recaídos sobre o Bem, do apto. 122, e, se houver, do apto. 121, 12° Torre 2 “R”. será de responsabilidade do ora Arrematante. Os valores atualizados, dos condomínios em atraso, poderá ser solicitado ao Leiloeiro Judicial,



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª. Vara Cível da Comarca de Itajaí /SC

aqui nomeado. Este imóvel poderá ser comprado em Parcelas, com 25% de Entrada e o restante em 30 parcelas, corrigidas pelo I.N.P.C, índice usado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

1) Por meio do presente, ficam as partes científicadas da alienação judicial (art.889, I e § único, do CPC), bem como seus cônjuges, representantes legais e eventuais credores hipotecários, usufrutuário, fiduciários e com penhora anteriormente averbadas, além de eventuais ocupantes (s) / detentores); O senhorio de direito, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o usufrutuário, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo ou parte na execução, ficam neste ato intimados da alienação judicial (art. 889, II, III, e V do CPC).

2) Da Comissão do Leiloeiro: cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento da comissão do LEILOEIRO estabelecida em 5% (Cinco por cento), conforme determinação Judicial do Magistrado para este leilão) (Art. 22 Letra F c/c Art. 24 do Decreto Lei 21.981/32 da Regulamentação da Profissão de Leiloeiro Oficial), do valor da arrematação ou da adjudicação.

3) Em Caso de solução consensual entre devedor e credor, caberá ao executado o pagamento da remuneração do leiloeiro em 2.0%. Sendo também que os lances retardatários, para aquisição direta do BEM após o AUTO NEGATIVO DE 2º Leilão também incidirão a comissão (Pró Labore) do Leiloeiro em 5%. Em caso de ADJUDICAÇÃO será devida ao Leiloeiro Oficial Judicial, o valor de 5% (Cinco por Cento) de seu Pró labore, do valor da AVALIAÇÃO.

4) INTIMAÇÕES NECESSÁRIAS: Poderão ser promovidas pela Secretaria por meio do Diário Oficial eletrônico. O PRÓ LABORE DO LEILOEIRO (COMISSÃO DO LEILOEIRO), cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento da comissão do Leiloeiro, estabelecido em 5% (Cinco por cento, por determinação do Magistrado para este Leilão) do valor da arrematação ou da adjudicação. A comissão do Leiloeiro será sempre pago á vista diretamente ao Leiloeiro aqui nomeado, (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32), no prazo máximo de 24 horas, importância esta, não incluída no valor do lance vencedor. Em caso de solução consensual, acordo, entre devedor e credor após a publicação do edital na plataforma leiloadora www.vasconcelosleiloes.com.br caberá ao executado o pagamento da remuneração (Pró Labore do leiloeiro) em 2.0%, à título de indenização da importância despendida no desempenho de suas funções sobre a Avaliação do Bem, despesas administrativas, diárias de estacionamento, despesas com o veículo, tais como parte elétrica e outros, (quando fôr BENS móveis) (Art. 22 Letra F c/c Art. 24 do Decreto Lei 21.981/32; Art. 884 CC e artigos 1º, 4º e 5º da CF 1988, ou 5% nos termos do § 3º do Artigo 7º do Provimento 236/16 do CNJ. Em caso de ADJUDICAÇÃO, os honorários correm por conta do adjudicante/Arrematante.

5) O QUE SERÁ LIVRE DO ÔNUS NA HASTA PÚBLICA: O QUE SERÁ LIVRE DE ÔNUS: Os BENS arrematados, sendo imóveis, serão recebidos livres de PENHORA, HIPOTECAS, e DEBITOS TRIBUTÁRIOS anteriores à compra em Leilão, nos termos expressos do Artigo 130, § único, do CTN e Artigo 1º do Ato nº 10/GCGJT de 18/08/2016. A isenção do arrematante/alienante dos créditos tributários relativos a imposto cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referente a tais bens, ou a contribuições de melhoria da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, salvo quando conste do título a prova da sua quitação, seja em hasta pública ou em alienação particular, estejam ou não inscritos da dívida ativa (artigo 130, parágrafo único do CTN), Condomínio em atraso será sempre responsabilidade do Arrematante.

6) O Exequente que não adjudicar os bens constrictos perante o Juízo da execução antes da publicação do EDITAL, só poderá adquiri-los em hasta pública unificada e em condições de outros arrematantes, tendo, preferência nas hipóteses de igualar o maior lance.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª. Vara Cível da Comarca de Itajaí /SC

7) Depois de assinado o AUTO DE ARREMATAÇÃO pelo Juiz, pelo Leiloeiro Oficial, e o arrematante, a arrematação será considerada PERFEITA, ACABADA e IRRETRATÁVEL. Se o arrematante não pagar o preço no prazo estabelecido por Lei, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando o arrematante que deu causa impedido de participar de novo Leilão, e o Magistrado(a) poderá aplicar-lhe MULTA a ser revertida em favor do credor, além de despesas processuais, e a comissão (pró-labore) do Leiloeiro Oficial em 5%, inclusive, com cobrança judicial, podendo, o CPF do Arrematante inadimplente ser inscrito no CADIM (Cadastro Federal de Inadimplentes). Sendo também que os lances retardatários, para aquisição direta do BEM após o AUTO NEGATIVO DE 2º Leilão também incidirão a comissão (Pró-Labore) do Leiloeiro em 5%

8) Do pagamento: O arrematante fica ciente de que a venda no leilão será realizada à vista, sempre com prioridade ao lance à vista. À PRAZO, NA JUSTIÇA DO TRABALHO, SEMPRE POR DECISÃO DO MAGISTRADO(A), no máximo em 10 vezes, (Justiça do Trabalho). Na Justiça Estadual, com 25% de Entrada e o restante em 30 parcelas, corrigidos pelo I.N.P.C (índice usado pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina), mediante expedição de Guia Judicial do Judiciário competente para pagamento do BEM que está em Leilão. A comissão do Leiloeiro diretamente ao Leiloeiro Oficial, ambas em 24 horas, nos termos do art. 892, do CPC. Na eventualidade de propostas para pagamento parcelado, deverão ser observados os requisitos estabelecidos em Lei, OU DETERMINAÇÃO DO JUÍZO, e, encaminhada ao Leiloeiro que as submeterá ao Magistrado (a), desde que, não tenha ofertas ou lances à vista. Em virtude da preferência contida no Art. 895 II, § 7º, do mesmo dispositivo, não serão aceitas propostas para pagamento parcelado quando verificada a existência de lances à vista registrados no leilão. O Pagamento à vista terá sempre prioridade sobre o lance a prazo, em função da "Celeridade Processual" "Menor Honorabilidade ao Processo".

9) Se o Exequente quiser adjudicar o BEM, ainda assim, deverá obrigatoriamente, participar da HASTA PÚBLICA, isto, quando houver disputa e em condições iguais aos outros participantes, e dos arrematantes, vencendo o maior lance. Se não houver lances, a adjudicação será feita logo após o leilão, o qual será imediatamente encaminhada e analisada pelo Magistrado(a).

10) As propostas de VENDAS À PRAZO (parceladas), ou compras a prazo, deverão ser encaminhadas impreterivelmente ao e-mail do Leiloeiro Oficial (leiloeiroeneasvasconcelos@gmail.com) até no máximo em 24 horas antes da 1ª. Praça, ou, da 1ª. HASTA PÚBLICA, OU, IMPRETERIVELMENTE ATÉ 5 MINUTOS ANTES DA 2ª. PRAÇA, PARA LANCES DE 2ª. PRAÇA. (art. 895 paragrafo 1º e paragrafo 2º), devendo ser encaminhada por escrito, datada, assinada e com o horário da assinatura do proponente/Arrematante ao lado da assinatura do Interessado, ao Leiloeiro Judicial, que encaminhará ao Magistrado(a).

11) Aquele cadastrado no site, ou Arrematante que não honrar os compromissos deste EDITAL, ou da ARREMATAÇÃO, e não saldar os valores ofertados, a comissão do LEILOEIRO, LANCES, ou outros perderá o sinal dado, (se houver), bem como a comissão do Leiloeiro (se houver), caracterizando DESISTÊNCIA, e ficará proibido de licitar ou participar de HASTAS PÚBLICAS (LEILÕES), tanto pelo CPF ou CNPJ cadastrado no site, e, serão inscritos no CADIN (Cadastro Nacional de Inadimplentes em leilões federais, Estaduais e Municipais).

12) Dos lances ofertados via internet: O interessado em ofertar lances pela Internet deverá, com antecedência mínima de 24 horas ANTES da 1ª. HASTA PÚBLICA, cadastrar-se no site www.vasconcelosleiloes.com.br e enviar a documentação que será ANALISADA, e, se, aprovada, liberada para homologação do cadastro do usuário.

13) O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no respectivo cadastro do site www.vasconcelosleiloes.com.br, oportunidade em que preencherá os dados



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª. Vara Cível da Comarca de Itajaí /SC

pessoais (pessoa física ou jurídica) e **aceitará implicitamente** às condições de participação previstas neste **EDITAL e nos termos de uso constantes da na página eletrônica.**

14) As pessoas **físicas** e **jurídicas** que solicitarem o cadastramento online, e participarem do certame no site www.vasconcelosleiloes.com.br aceitam implicitamente e outorgam poderes autorizando o **Leiloeiro Oficial Judicial Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto** a assinar pelo arrematante o **AUTO DE ARREMATACÃO, e outros documentos inerentes apenas ao certame (leilão específico que o Arrematante esteja participando e cadastrado).**

15) Os **Lances**, poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente **EDITAL** estiver publicado no site do Leiloeiro aqui nomeado www.vasconcelosleiloes.com.br **Os lanços eletrônicos em 1ª. Praça, já à 2ª. Praça, somente no horário do Leilão no site,** sendo que estes, serão concretizados no ato da sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido as eventualidades e suscetibilidades de falhas técnicas e da rede mundial de computadores que possam ocorrer, **o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados de forma eletrônica.** Aos participantes do leilão não é conferido qualquer tipo de direito em caso de problemas com o Servidor do seu Computador, (quedas de Internet, variações ou oscilações da rede do Cadastrado (participante), e, ou, da rede mundial de computadores (Internet), ou mesmo qualquer outra falha técnica que comprometa ou impossibilite a realização do **LEILÃO.**

16) Sobrevindo lance nos últimos 3 minutos (3 minutos) antecedentes ao termino do leilão, o horário de fechamento, será prorrogado por mais 3:0 (três) minutos, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidades iguais de ofertar novos lances, pela plataforma leiloadora www.vasconcelosleiloes.com.br salvo algum problema ocasionado pela INTERNET ou pela REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES (INTERNET).

17) **Se o Exequente quiser adjudicar o Bem, ainda assim deverá participar da HASTA PUBLICA, isto, quando houver disputa em condições iguais, e de vários arrematantes, vencendo o maior lance, se não houver lances, a adjudicação será feita logo após o Leilão,** o qual, será analisada pelo Magistrado(a).

18) Os bens serão leiloados/arrematados no estado em que se encontram, **não sendo de responsabilidade do Leiloeiro qualquer divergência contida no EDITAL.** A venda será realizada em caráter **“ad corpus”**, sendo que as descrições contidas no presente **EDITAL possuem caráter meramente enunciativo. A verificação do estado de conservação dos bens, sejam Móveis ou Imóveis, compete obrigatoriamente aos arrematantes.**

19) Tratando-se de imóveis, os bens arrematados, **(Por decisão Judicial do Magistrado(a))** serão recebidos livres de penhora, hipotecas, e débitos anteriores relativos ao IPTU, (art. 130, § único, do CNT) **até a data da HASTA PÚBLICA.** Já quando houver Condomínios em atraso, será responsabilidade do Arrematante, que poderá se direito houver, reverter contra o Executado **“Ação de Regresso”**, para ressarcir os valores pagos de Condomínio.

20) Tratando-se de veículos, ou bens móveis, os bens são recebidos livres de débitos **(Sempre por Decisão Judicial do Magistrado(a))** de: licenciamento, IPVA e multas até a data da **HASTA PÚBLICA.** (ART. 130, § único do CTN);

21) cabe aos arrematantes as despesas como transferências de propriedade, Registros em Cartório, sejam imóveis ou móveis (veículos), bem como a retirada e transporte dos bens arrematados, e, **quando houver Condomínio em atrasos (débitos), serão de responsabilidade do Arrematante, podendo depois, por opção do Arrematante, entrar com AÇÃO REGRESSIVA de cobrança ao Executado, salvo situação expressa de Decisão Judicial.**

22) Compete ao Leiloeiro tomar todas as medidas, estabelecer normas e critérios para o bom funcionamento e o sucesso do Leilão.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
3ª. Vara Cível da Comarca de Itajaí /SC

Demais esclarecimentos, **bem como cópias do EDITAL, e outros documentos, tais como planilhas de débitos condominiais, pelo telefone: Whats/App: (047) 99621-4430 com o Leiloeiro Judicial aqui nomeado.**

E para que ciência e conhecimento a todos os arrematantes e interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado na forma da Lei, no seguinte endereço eletrônico www.vasconcelosleiloes.com.br e **informações gerais com o Leiloeiro Oficial Judicial pelo fone/ Cel/ WhatsApp 47-99621-4430. Escrit/Audit/Galpão (47) 3065-7400**

Itajai, 01 de Julho de 2022

Juiz(a) de Direito:
Dr(a). Anuska Felski da Silv
Juízo da 3ª. Vara Cível da Comarca de Itajai/SC

Leiloeiro Oficial Judicial
Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto – AARC/143/2004