

---

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**  
Juizado Especial Cível da Comarca de Lages/SC

**PRIMEIRO LEILÃO:** DIA 07 DE NOVEMBRO DE 2023, ÀS 14h30. (Pelo valor da avaliação).

**SEGUNDO LEILÃO:** DIA 14 DE NOVEMBRO DE 2023, ÀS 14h30. (Mínimo 51% do valor da avaliação).

**LOCAL:** Exclusivamente por meio eletrônico, através do site: [www.bampileiloes.com.br](http://www.bampileiloes.com.br).

Ricardo Bampi, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pelo Exmo. Sr. Dr. Geraldo Corrêa Bastos, Juiz de Direito do Juizado Especial Cível de Lages/SC, venderá em Primeiro e Segundo Leilão na forma da Lei, em dia, horas e local supracitados, o bem penhorado abaixo:

**Processo nº 0306356-45.2018.8.24.0039**  
Exequente: Cláudio Rodrigues da Silveira  
Executado: Altair Baú

**Bem:** Parte do imóvel urbano, correspondente a área superficial de 220m<sup>2</sup>, correspondente a Unidade Residencial 1, pertencente a Altair Baú, dentro de uma área maior com área superficial de 660,00m<sup>2</sup>, constantes dos Lotes números 1 e 2, da quadra I, situado na Rua Lourenço Theodoro Waltrick, Bairro Sagrado Coração de Jesus, nesta cidade de Lages/SC, com as seguintes medidas lineares e confrontações atualizadas: ao Norte, com terreno de Luiz Carlos Baú, na linha lateral à direita; ao Sul, com terreno de Altair Baú, na linha lateral à esquerda; ao Leste, com terreno de Abel Ernesto Morandini, na linha que fecha aos fundos; e, ao Oeste, com a Rua Lourenço Theodoro Waltrick, na linha de frente. Cadastro na Prefeitura Municipal de Lages-SC, como: setor 310, zona 242, quadra 33, lote 138 e, cadastro técnico imobiliário sob nº 1819-8. **Observação:** Consta no laudo que a edificação constante neste terreno se refere a uma residência unifamiliar, com dormitórios, banheiros, salas de estar, sala de jantar, cozinha e área de serviço e vaga de garagem. A obra foi construída no início dos anos 60, especialmente no ano 1961, portanto a mais de 48 anos de existência. A edificação foi construída áreas destinadas a lavanderia e banheiro, e esta em data aproximada em meados dos anos de 1980. Por último, no ano de 2011 foi feita a última ampliação e que definiu a situação atual da residência. A edificação, atualmente, tem área definida de 150,90m<sup>2</sup> em edificação de alvenaria e madeira. O mapa do terreno foi conseguido junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Lages da Secretaria de Obras e Planejamento. A residência está edificada no sistema construtivo misto em alvenaria autoportante e em madeira. As alvenarias são de tijolos 6 furos, a vista e rebocados, piso cerâmico, a sua cobertura é de tesouras de madeira e telhas de fibrocimento. As partes em madeira são autoportantes. A qualidade aparente dos

materiais e da mão-de-obra empregados na edificação nos indica que a sua estrutura não oferece riscos de qualquer natureza que comprometam a segurança da edificação e, também, de terceiros sendo que a sua estrutura foi executada a aproximadamente 48 anos na parte mais antiga e a reforma mais recente tem mais de 8 anos. A edificação mostra que existem trabalhos de manutenção e reformas, estando em boa qualidade de habitabilidade. As demais instalações internas foram construídas em madeira ou alvenarias, salpicadas e rebocadas e os banheiros revestidos com azulejos. As coberturas são de estrutura de madeira e telhas de fibrocimento tipo ondulada. As telhas foram colocadas sobre ripamentos, caibros e terças, conforme manda a boa técnica de execução de obras. As instalações elétricas têm aparência de terem sido executadas de acordo com as normas técnicas, pois foi permitindo a verificação de que estão instalações de acordo com a norma. As instalações hidrossanitárias têm aparência de atendimento as normas. As esquadrias externas são de ferro e vidro e as internas são de madeira. O referido imóvel tem construção identificada inicialmente com mais de 48 anos. Após as reformas e ampliações, foi identificado que a edificação teve a sua última reforma e ampliação em 2011, portanto com mais de 8 anos. Foram construídos de acordo com a técnica construtiva e recursos existentes na época de sua construção. Identificamos que é razoável o estado de conservação, mas que tem total condição habitabilidade. **Benfeitorias dentro da área maior de 660m<sup>2</sup>**: UNIDADE RESIDENCIAL 1 - Averbção de benfeitoria em AV-9, constando a edificação de uma residência mista, localizado na parte da frente do Condomínio Baú, do lado esquerdo do terreno de quem olha para Rua Lourenço Theodoro Waltrick, nº 336, lado par, esquina formada pela Rua Coronel Zeca Atanasio, Bairro Sagrado Coração de Jesus, Lages/SC, tendo dita unidade as seguintes áreas: área edificada de 146,71m<sup>2</sup>, fração ideal de terreno de 220,00m<sup>2</sup>, sendo área privativa total de 190,00m<sup>2</sup>, e 30,00m<sup>2</sup> nas áreas de uso comum e fração ideal de 0,3333 do terreno e das coisas e áreas comum, e confronta: ao norte, na extensão de 19,00 metros com área condominial onde contesta com a Unidade residencial 2, na linha lateral direita; ao sul, na extensão de 19,00 metros com a Rua Coronel Zeca Atanásio, na linha lateral à esquerda; a leste, na extensão de 10,00 metros com terras de Antonir Nolla – matrícula nº 45.767, na linha de fundos; e a oeste, na extensão de 10,00 metros área condominial onde contesta com área comum, onde contesta com a Rua Lourenço Theodoro Waltrick, na linha de frente. Cadastrada na Prefeitura deste Município de Lages/SC como setor 310, zona 242, quadra 033, lote 128 e inscrita no Setor de Cadastro Técnico Imobiliário sob o n. 1818 e 132607. **Matrícula**: Unidade 1 sob nº 46.984 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC. **Ônus na Matrícula de origem nº 33.210**: Penhora em R-7. Instituição de condomínio em R-13. Convenção de condomínio em AV-14. **Matrícula**: Imóvel com a Matrícula de origem sob o nº 33.210 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC (encerrada). Unidade 1 sob a Matrícula nº 46.984 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC. Unidade 2 sob a Matrícula nº 46.985 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC. Unidade 3 sob a Matrícula nº 46.987 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Lages/SC. **Depositário**: Altair Baú. **Localização do imóvel**: Esquina da Rua Lourenço Theodoro Waltrick lado par, esquina formada pela Rua Coronel Zeca

Atanasio, nº 336, Bairro Sagrado Coração de Jesus, CEP 88.508.170, nesta cidade de Lages/SC. **Avaliação:** Avaliado em R\$245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais). **Data da avaliação:** 06/08/2019. **Reavaliação:** Reavaliado para R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). **Data da reavaliação:** 28/09/2023.

Pelo presente edital, ficam intimados as partes, se não forem encontrados pelo Oficial de Justiça, suprindo, assim a exigência contida no art. 889, I do CPC, bem como, os condôminos, coproprietários, herdeiros necessários, cônjuges, interessados e eventuais credores. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do CPC) e, caso tenha interesse em adquirir o bem em prestações, poderá fazê-lo nos termos do art. 895 e seguintes do CPC). Conforme determina o art. 887, § 1º do CPC, este edital está devidamente publicado no site do leiloeiro e será realizado na modalidade online. Ônus do arrematante: 1) Cabe aos arrematantes o pagamento da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação, e eventuais despesas de remoção e guarda de bens, custas de 0,5% sobre o valor da arrematação e, em caso de bens imóveis, o pagamento das despesas tributárias para tradição/transcrição dos bens, sujeitando-se, ainda, aos demais ônus previstos em lei; 2) Ficarão a cargo do arrematante: as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro e laudêmio etc.; as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o ITBI; os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente; as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; as demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso. 3) No caso de imóveis e veículos arrematados, fica o arrematante obrigado, após o recebimento da carta ou mandado de arrematação, a proceder a averbação no órgão de registro respectivo (Cartório de Registro de Imóveis ou Departamento de Trânsito). Advertências especiais: 1) Caso não sejam os devedores encontrados para intimação pessoal, ficam devidamente intimados pela publicação do presente edital na imprensa oficial e afixação em local de costume, da realização dos leilões e da reavaliação dos bens a serem leiloados; 2) Os credores hipotecários, usufrutuários, condôminos, senhorio direto ou credor com penhora anteriormente averbada, bem como, os cônjuges, sócios e/ou acionistas, que não forem intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões/praçãs; 3) Havendo pluralidade de credores, a satisfação dos créditos reger-se-ão pela ordem de preferência, conforme preceitua o art. 908, §§ 1º e 2º do CPC. 4) O arrematante arcará, porém, com as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária, incumbindo ainda, todas as dívidas e ônus que serão transferidos ao arrematante. 5) Se o arrematante não pagar no vencimento, qualquer das parcelas mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, será acrescido em 50% de seu valor a título de multa e, imediatamente inscrito em dívida ativa e executado. 6) Os bens encontram-se nos locais indicados nas suas descrições para verificação do estado em que se encontram (mediante autorização expressa); 7) Em caso de acordo, remição, pagamento, parcelamento do débito ou qualquer outra forma de transação que implique suspensão do leilão ou extinção do processo, após iniciado os atos preparatórios da hasta pública, correrá por conta da parte(s) executada(s) ou remidente, as despesas do leiloeiro, devendo pagar comissão de 200 URCEs (Unidade Referencial de custas e emolumentos, prevista na Lei Complementar Estadual nº 156/97), caso não esteja fixado expressamente outro valor pelo(a) juiz(a), a título de ressarcimento das despesas realizadas e remuneração do leiloeiro pelo tempo de trabalho despendido, independentemente de comprovação. 8) O licitante e o leiloeiro poderão, a qualquer momento, mediante parecer escrito e fundamentado, revogar total ou parcialmente este leilão, por motivo de interesse público, decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, bem como anulá-la, por ilegalidade, na forma da lei, dando ciência de sua decisão aos participantes, com as devidas fundamentações, assegurando-se o contraditório. 9) Para participação do leilão, por meio do site [www.bampileiloes.com.br](http://www.bampileiloes.com.br), os interessados deverão estar devidamente cadastrados conforme as normas do site e assim, receber a chave de acesso. 10) Os procedimentos para a realização do cadastro estão disponíveis no site e, em caso de dúvidas, poderão contar com o suporte da assessoria do leiloeiro, em horário comercial. 11) Os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro oficial, por qualquer ocorrência, tais como: quedas ou falhas no sistema, falhas da conexão de internet, falhas ou interferências na linha telefônica, daley ou qualquer outra falha técnica. 12) O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas indicadas no item 11,

não sendo cabível qualquer reclamação ou questionamento a esse respeito, devendo os licitantes evitarem, para tanto, lances eletrônicos perto do encerramento do leilão. 13) Na sucessão de lances no leilão online, a diferença entre os ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixada no portal. 14) Os lances que vierem a ser ofertados, são de inteira responsabilidade do usuário/interessado, sendo o mesmo, também, responsável pelo eventual uso inadequado de seu LOGIN e SENHA de acesso ao sistema. 15) Leilão na modalidade “ad corpus”. Observação: O presente edital está sujeito a alterações até a data dos leilões designados. Contato do leiloeiro: Maiores informações com o Leiloeiro Oficial Ricardo Bampi (AARC-000324), através dos telefones (49) 3226-0765 / (49) 9.9167-5971 / (49) 9.9901-2277, por meio do site: [www.bampileiloes.com.br](http://www.bampileiloes.com.br), no e-mail: [leilao@ricardobampi.com.br](mailto:leilao@ricardobampi.com.br), ou no endereço: Rua Josefina Amorim, nº 146, bairro Sagrado Coração de Jesus – Lages/SC.

---

**Dr. Geraldo Corrêa Bastos**  
Juiz de Direito do Juizado Especial Cível de Lages/SC  
*(Assinatura eletrônica)*

---

**Ricardo Bampi**  
Leiloeiro – AARC 324  
*(Assinatura eletrônica)*