
EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
Quarta Vara Cível da Comarca de Lages/SC

- * **INÍCIO DO PRIMEIRO LEILÃO:** A partir da publicação e divulgação do Edital de Leilão;
- * **ENCERRAMENTO DO PRIMEIRO LEILÃO:** Dia 17 de março de 2026, às 14h; (Pelo valor da avaliação).
- * **INÍCIO DO SEGUNDO LEILÃO:** A partir do encerramento do Primeiro Leilão;
- * **ENCERRAMENTO DO SEGUNDO LEILÃO:** Dia 24 de março de 2026, às 14h; (Mínimo 70% do valor da avaliação).

LOCAL: Exclusivamente por meio eletrônico, através do site: www.bampileilos.com.br.

Ricardo Bampi, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Karazawa Takashima, Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca 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 5005896-70.2023.8.24.0039

Exequente: Vanessa Graciano Santos Albino

Executado: Mariza de Lourdes Gonçalves Albino

Executado: Kaynan Albino

Bem 1: Sete (07) lotes de terras, próprios para edificação, sem benfeitorias, com a área superficial total de 3.201,95m², correspondente aos lotes números 14,16,16-A, 17, 18, 19 e 20, todos da quadra nº 16, do loteamento Santa Cândida, localizado na Avenida Papa João XXIII, nesta cidade de Lages/SC, confrontando ditos lotes de terras, na sua totalidade: Ao Norte, na extensão de 47,00mts, com à referida Avenida Papa João XXIII; Ao Sul, por uma linha quebrada de 28,20mts, com à rua projetada nº 10, mais 59,50mts, com à rua projetada nº 09; A Leste, na extensão de 40,85mts., com à rua projetada nº 12 e Ao Oeste, por uma linha quebrada de 32,00mts., com o lote nº 20-A e mais 26,60mts., com o lote nº 13. **Observação:** Consta no laudo de avaliação que na área há duas edificações, sendo um com aproximadamente 40,00m² (03 apartamentos do motel) e outra edificação com aproximadamente 30,00m² (recepção/entrada do motel). **Matrícula:** Imóvel sob a matrícula nº 3.100, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Lages/SC. **Ônus:** Débitos de IPTU no valor de R\$64.474,30, atualizado até 12/08/2025. Usufruto vitalício em R-5, sendo que o usufrutuário é falecido. Penhora em AV-7 e AV-8. **Endereço de vistoria:** Loteamento Santa Cândida, quadra nº 16, lotes números 14,16,16-A, 17, 18, 19 e 20, Avenida Papa João XXIII, nesta cidade de Lages/SC. **Avaliação:** Avaliado em R\$700.000,00 (setecentos mil reais). **Data da avaliação:** 18/03/2025.

Bem 2: Um terreno próprio para edificação, sem benfeitorias, com a área superficial total de 689,50m², correspondentes aos lotes números 12 e 13, da quadra nº 16, do Loteamento Santa Cândida, situado nesta cidade de Lages/SC, nas proximidades da Avenida Papa João XXIII, confrontando ditos lotes de terras na sua totalidade: Ao Norte, 35,75mts., com



os lotes nº 20-A e 21, do outorgado comprador e com parte do lote nº 22; ao Sul, 27,00mts. Com uma rua projetada; Ao Leste, 26,60mts., com o lote nº 14, do outorgado comprador e, Ao Oeste, 19,20mts., com o lote nº 11. **Observação:** Consta no laudo de avaliação que na área há uma edificação de aproximadamente 60,00m² (casa onde reside Mariza). **Matrícula:** Imóvel sob a matrícula nº 4.153, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Lages/SC. **Ônus:** Débitos de IPTU no valor de R\$14.152,62, atualizado até 12/08/2025. Usufruto vitalício em R-5, sendo que o usufrutuário é falecido. **Endereço de vistoria:** Rua Ataliba Xavier de Ataide, Bairro Santa Cândida, quadra nº 16, lotes números 12 e 13, Avenida Papa João XXIII, nesta cidade de Lages/SC. **Avaliação:** Avaliado em R\$200.000,00 (duzentos mil reais). **Data da avaliação:** 18/03/2025.

Bem 3: Um terreno próprio para edificação, sem fechos e benfeitorias, com a área superficial total de 836,40m², correspondente aos lotes nº 20-A e 21, da quadra nº 16, do Loteamento Santa Cândida, situado nesta cidade de Lages/SC, nas proximidades da Avenida Papa João XXIII, confrontando ditos lotes de terras na sua totalidade; Ao Norte, 30,90mts, com à referida Avenida João XXIII; Ao Sul, 32,00mts. Com os lotes nº 12 e 13, do outorgado comprador e com parte do lote nº 14, também do outorgado comprador; Ao Leste, 32,00mts., com o lote nº 19, também do outorgado comprador e, Ao Oeste, 25,85mts., com o lote nº 22. **Observação:** Consta no laudo de avaliação que na área há uma edificação de aproximadamente 60,00m² (05 apartamentos do motel). **Matrícula:** Imóvel sob a matrícula nº 4.154, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Lages/SC. **Ônus:** Débitos de IPTU no valor de R\$ 22.849,00, atualizado até 12/08/2025. Usufruto vitalício em R-5, sendo que o usufrutuário é falecido. **Endereço de vistoria:** Loteamento Santa Cândida, quadra nº 16, lotes números 20-A e 21, Avenida Papa João XXIII, nesta cidade de Lages/SC. **Avaliação:** Avaliado em R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais). **Data da avaliação:** 18/03/2025. OBS: Ressalta-se que nos terrenos acima está construído o Motel Paraíso, e, diante disso, a compra será na totalidade.

Pelo presente edital, ficam intimadas as partes, se não forem encontradas pelo Oficial de Justiça, suprindo, assim a exigência contida no art. 889, I do CPC, bem como, herdeiros necessários, cônjuges, condôminos, coproprietários, 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 mediante entrada de pelo menos 25% do montante e o restante em 30 mensalidades corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, desde que constituída caução (bem móvel) ou hipoteca sobre o próprio bem (se imóvel), conforme art. 885, §§ 1º e 7º, do CPC. Terão preferência as ofertas para pagamento à vista, embora admita-se também propostas de parcelamento se mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar por escrito e encaminhando ao *e-mail* do leiloeiro (leilao@ricardobampi.com.br), com pelo menos 24h de antecedência do término do primeiro ou do segundo leilão (art. 895 e seguintes do CPC), uma vez que o registro *online* do lance parcelado só poderá ser feito pelo leiloeiro de forma operacional, o qual aparecerá registrado na plataforma do leilão com o termo “Presencial/a prazo” (nomenclatura utilizada pelo administrador do *site*), mas considerado de forma exclusivamente *online* para fins de comprovação e registro da data e horário do recebimento do lance. Conforme determina o art. 887, § 1º do CPC, este edital está devidamente publicado no *site* do leiloeiro e será realizado na modalidade *online*. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, sem garantia, constituindo ônus do(a) comprador(a) verificar suas condições antes das datas designadas para a hasta pública. **Ônus do arrematante:** 1) Cabe aos arrematantes o pagamento da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da



arrematação (art. 24 do Decreto-lei 21.981/1932), mais eventuais despesas de remoção e guarda de bens conforme tabela vigente (diária do depósito), ou, custas de 2,5% sobre o valor da arrematação, caso não tabelado, bem como o pagamento das despesas tributárias para transferência / 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, laudêmio e 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. O arrematante do imóvel recebe o bem, igualmente, livre de débitos de IPTU e demais tributos municipais atrasados, nos termos do art. 130 do CTN. O mesmo ocorre em relação ao ITR (imposto federal) nos imóveis rurais. 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/prácias; 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, também, com as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária (emolumentos e taxas cartorárias, ITBI, vistorias, custas de transferência, etc.). No caso de veículos automotores (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares), os impostos sobre a propriedade da coisa no serão transferidos ao arrematante, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN. Também não serão transferidas ao arrematante as dívidas referentes a multas pendentes, da responsabilidade pessoal do proprietário anterior. O arrematante arcará, porém, com as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária. Quanto aos demais bens móveis, todas as dívidas e ônus não serão transferidos ao arrematante. No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes relativas a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, como o IPTU e taxas municipais, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN. Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme art. 1.499, inciso VI, do CC. 5) Em caso de arrematação deste bem, fica consignado que será ônus do arrematante eventual débito de Alienação Fiduciária e débito de condomínio, caso o fruto desta arrematação não seja suficiente para quitá-los. Fica consignado, portanto, que trata-se de débito com caráter “*propter rem*”, de modo que caso o valor da arrematação não seja suficiente para adimplir estas dívidas, a diferença deverá ser quitada pelo arrematante do imóvel. 6) 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. 7) Os bens encontram-se nos locais indicados nas suas descrições para verificação do estado em que se encontram (mediante autorização expressa); 8) Em caso de adjudicação, acordo, remição, pagamento, parcelamento do débito ou qualquer outra forma de transação ou qualquer ato que implique suspensão/cancelamento do leilão ou extinção do processo, após iniciado os atos preparatórios da hasta pública (seja antes, durante ou após o término dos leilões já designados), correrá por conta da parte(s) executada(s) ou remitente ou adjudicante(s), a prévia comprovação dos recolhimentos

das custas e demais despesas processuais, fazendo jus o leiloeiro, inclusive, ao pagamento de comissão e despesas, que serão cobrados no percentual de 2,5% sobre o valor da avaliação ou de 5% sobre o valor da execução, sendo o valor mais vantajoso ao réu ou adjudicante que prevalecerá, limitando-se ao valor mínimo de R\$300,00 (trezentos reais) pela executada ou adjudicante (art. 24 do Decreto-lei 21.981/1932 e art. 7º, § 3º e 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ), caso não esteja fixado expressamente outro valor pelo(a) juiz(a), a título de ressarcimento e remuneração do leiloeiro pelo tempo de trabalho despendido, independentemente de comprovação. 9) Em caso de desistência da arrematação, após a confecção do Auto de Arrematação e assinatura do arrematante, os valores pagos à título de despesas e comissão do leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor da arrematação, não serão ressarcidos ao desistente, por se tratar de remuneração do leiloeiro pelo tempo de trabalho realizado e despendido. No entanto, será o desistente ressarcido integralmente dos valores pagos a título de arrematação, estes, corrigidos monetariamente. 10) 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. 11) Para participação do leilão, por meio do site www.bampileilos.com.br, os interessados deverão estar devidamente cadastrados conforme as normas do site e assim, receber a chave de acesso. 12) 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. 13) 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. 14) 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. 15) Na sucessão de lances no leilão online, a diferença entre os ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixada no portal. 16) 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. 17) 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.bampileilos.com.br, no e-mail: leilao@ricardobampi.com.br, ou no endereço: Josefina Amorim, nº 146, bairro Sagrado Coração de Jesus – Lages/SC.

Dr. Alexandre Karazawa Takashima
Juiz da Quarta Vara Cível de Lages/SC
(Assinatura eletrônica)

Ricardo Bampi
Leiloeiro – AARC 324
(Assinatura eletrônica)