

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Juizado Especial 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 04 de agosto de 2026, às 15h30; (Pelo valor da avaliação).

*** INÍCIO DO SEGUNDO LEILÃO:** A partir do encerramento do Primeiro Leilão;

*** ENCERRAMENTO DO SEGUNDO LEILÃO:** Dia 11 de agosto de 2026, às 15h30; (Mínimo 51% do valor da avaliação, observando o arrematante que o lance deve ser suficiente para quitar eventual débito de condomínio e/ou de alienação fiduciária).

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

Ricardo Bampi, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pela Exma. Sra. Dra. Gisele Ribeiro, Juíza 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 5014918-60.2020.8.24.0039

Exequente: Condomínio Moradas Lages I

Executado: Deivid Franciel Branco (PF)

Executado: Deivid Franciel Branco (PJ)

Bem: Fração de 50% do imóvel (22,38m²), pertencente a parte executada, de uma casa de nº 452, subtipo B1, no Condomínio Moradas Lages I, com área total de 44,7600m². **Descrição da matrícula:** Uma casa de nº 452, subtipo B1, cuja unidade se localiza no Condomínio Morada Lages I, este por sua vez situado no passeio 10, distante 54,18m da esquina com a via de acesso 04, Bairro Guarujá, nesta cidade e comarca de Lages-SC, que possuirá a área de terreno de uso privativo de 64,44m² (incluso quintal, jardim e estacionamento privativo externo), com as seguintes descrições: da Construção:- área de uso privativo 40,91m²; área de uso comum de 3,8500m², perfazendo uma área total construída de 44,7600m²; do Terreno: área de uso privativo 92,85m², área da vaga de estacionamento descoberto privativo de 12,50m², área de uso comum de 149,80m², perfazendo uma área total do terreno de 255,15m²; fração ideal de terreno 0,1550%, confrontando em sua Lateral Direita ao Oeste, com terrenos (lote 454) de Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Lages I SPE Ltda; Lateral Esquerda ao Leste, com terrenos (lote 450) de Terra

Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Lages I SPE Ltda; Fundos ao Norte, com terrenos (lote 503) de Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Lages I SPE Ltda; e Frente ao Sul, com passeio 10; Sendo que o "CONDOMÍNIO MORADA LAGES I" está em fase de construção, no Terreno, com a área superficial de 162.698,95m² (cento e sessenta e dois mil, seiscentos e noventa e oito metro e noventa e cinco centímetros quadrados), situado no Bairro Guarujá, nesta cidade e comarca de Lages-SC, com as confrontações e características constantes da Matrícula R-4, R-5/28.938, Livro nº 02 deste Ofício. **Ônus:** Alienação Fiduciária em R-2. Averbação de premonitória em AV-5. **Matrícula:** Imóvel sob a Matrícula nº 31.483 do 4º Ofício do Registro de Imóveis de Lages/SC. **Endereço de vistoria:** Casa de nº 452, subtipo B1, Condomínio Moradas Lages I, Rua 31 de março, nº 2548, Bairro Guarujá, no Município de Lages/SC, CEP 88521-001. **Avaliação da integralidade:** Avaliado a área total do imóvel em R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais). **Avaliação da fração (50%):** Avaliado a fração (50%) do imóvel pertencente ao executado, correspondente a área de 22,38m², em R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **Data da avaliação:** 14/07/2026.

Pelo presente edital, ficam intimadas as partes, se não forem encontradas pelo Oficial de Justiça, suprimindo, 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/praias; 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 remitante 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 a 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.bampileiloes.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.bampileiloes.com.br, no e-mail: leilao@ricardobampi.com.br, ou no endereço: Josefina Amorim, nº 146, bairro Sagrado Coração de Jesus – Lages/SC.

Dra. Gisele Ribeiro
Juíza do Juizado Especial Cível de Lages/SC
(Assinatura eletrônica)

Ricardo Bampi
Leiloeiro – AARC 324
(Assinatura eletrônica)