



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

PRIMEIRO LEILÃO: DIA 25 DE NOVEMBRO DE 2025, às 11:00 horas, pelo valor igual ou superior ao da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: DIA 02 DE DEZEMBRO DE 2025, às 11:00 horas, a quem mais ofertar, desde que não seja preço vil.

LOCAL: Portal na Internet - www.topleiloes.com.br

Marco Antônio Ghisi Machado, Leiloeiro Oficial, devidamente autorizado pela Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São José (SC), venderá em Leilão Público, na forma da Lei, conforme preceitua a modalidade de leilão judicial eletrônico, em dia, hora e local acima citado o bem penhorado:

AUTOS: Nº 5000148-36.2010.8.24.0064

EXEQUENTE: VALDE ELPIDIO ANTONIO DA ROCHA (ESPÓLIO) E SAULO VALDE DA ROCHA (INVENTARIANTE)

EXECUTADO: ARLETE DONARIA MACHADO E VALDEMAR MANOEL MACHADO

BENS: LOTE 01 – **a)** Um terreno situado no distrito de Barreiros, neste Município, com área de 455,80 m² (quatrocentos e cinquenta e cinco metros e oitenta) decímetros quadrados, com as seguintes confrontações e dimensões: frente com 18,80 metros; extrema com rua projetada que parte da rua Rosa e vai à rua Capitão Pedro Leite; fundos com 24,50 metros, e extrema com à rua que acompanha a margem direita de um córrego; laterais, lado direito com 30,00 metros extrema com Pedro Antônio da Silva e lado esquerdo com 13,50 metros, extrema com à rua Capitão Pedro Leite; situado à esquerda de quem parte da rua Rosa e fica na esquina formada pela referida rua Rosa e à rua Capitão Pedro Leite. Transcrito no Ofício de Registro de Imóveis de São José (SC) sob matrícula nº 4.927. **OBSERVAÇÕES:** Conforme Laudo de Avaliação (evento 650), no terreno acima descrito, encontra-se edificado uma casa de alvenaria, de um (01) pavimento, toda cercada, não averbada. Avaliação: R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais) em 12/11/2020, atualizado para R\$ 734.077,96 (Setecentos e trinta e quatro mil, setenta e sete reais e noventa e seis centavos) em 31/08/2025. **Ônus:** *Penhoras nos processos nº 023.95.030142-2 (R.4 – 4.927); Processo nº 064.94.002499-2 (R.5 – 4.927); Processo nº 064.01.011699-4 (R.6 – 4.927); Processo nº 0027735-38.1996.8.24.0023 (R.7 – 4.927); Processo nº 0017954-48.2005.8.24.0064/02 (R.8 – 4.927) em 07/08/2025;* **b)** Um terreno com a área de 364,00 m² (trezentos e sessenta e quatro metros quadrados), situado em Barreiros, neste município e dista 13,50 metros da



rua Santa Catarina, com as seguintes confrontações e dimensões: frente, em dois lances, o primeiro com 10,00 metros, no lado ímpar da rua Capitão Pedro Leite; e o segundo com 02,00 metros extrema com Valdemar Machado; fundos com 12,00 metros, com José Francisco Felipe; laterais, lado direito com dois lances, o primeiro com 30,50 metros e o segundo com 05,00 metros, ambos com Valdemar Machado e do lado esquerdo com 35,30 metros, com Moacir de Lucca. Transcrito no Ofício de Registro de Imóveis de São José (SC) sob matrícula nº 22.802. OBSERVAÇÕES: Conforme Laudo de Avaliação (evento 650), no terreno acima descrito, encontra-se edificado nos fundos, um pequeno galpão, todo aberto, não averbado. Avaliação: R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais) em 12/11/2020, atualizado para R\$ 400.406,16 (Quatrocentos mil, quatrocentos e seis reais e dezesseis centavos) em 31/08/2025. Ônus: *Penhoras nos processos nº 064.94.004308-3 (R.3 – 22.802); Processo nº 064.95.0010066-2 (R.4 – 22.802); Processo de Execução Fiscal-União/Autarquias Federais (R.5 – 22.802); Processo nº 023.95.030142-2 (R.6 – 22.802); Processo nº 064.01.011699-4 (R.7 – 22.802); Processo nº 064.95.0088590-000-001 (R.8 – 22.802); Processo nº 064.94.0024992-000-001 (R.9 – 22.802); Processo nº 0027735-38.1996.8.24.0023-0001 (R.10 – 22.802); Processo nº 0017954-48.2005.8.24.0064/02 (R.11 – 22.802) em 07/08/2025.*

AVALIAÇÃO TOTAL: 1.134.484,12 (Um milhão, cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e doze centavos).

Observações: Sobre tal aspecto, merece ser trazido à baila a transcrição que assevera a douta magistrada, conforme Despacho/Decisão: “Percebe-se que os imóveis são contíguos e apesar de constarem com matrículas autônomas, possuem edificações que sobrepõem as duas áreas, não sendo possível - ao menos do ponto de vista pragmático - a alienação judicial separadamente, pois importaria na demolição da casa de alvenaria e/ou do pequeno galpão existentes, construídos sobre ambos os imóveis, não sendo passíveis de desmembramento.” (Evento 800)

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS:

- 1- Por meio do presente, ficam as partes cientificadas da alienação judicial (Art. 889, I e § único, do CPC).
- 2- O senhorio direto, 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 parte na execução, ficam neste ato intimados da alienação judicial (Art. 889, II, III, e V do CPC).
- 3- Os imóveis serão alienados em caráter “*AD CORPUS*” e no estado e conservação em que se encontram, não sendo de responsabilidade do leiloeiro qualquer divergência contida no edital.
- 4- Os arrematantes de bens imóveis os recebem livres de hipotecas (Art. 1.430 e 1.499, VI, do Código Civil), penhoras (Art. 250, I, da Lei nº 6.015/73), débitos anteriores relativos ao IPTU (Art. 130, § único, do CTN), e dívidas condominiais, sub-rogando-se ao preço e observada a ordem de preferência (Art. 908, § 1º, do CPC), sujeitando-se,



entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre o bem, tais como, dívidas condominiais que excedam o produto da arrematação (*Obrigação Propter Rem*) e, que deverão ser verificadas com atenção e antecedência pelos interessados. Também, cabe, todavia, providenciar, às suas expensas, regularização de pendências existentes junto a cartórios pertinentes, entre eles os de registro de imóveis, órgãos administrativos e levantamento de penhoras oriundas de outros juízos, quando for o caso.

5- Salienta-se que, em primeiro leilão, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada, e a venda será à vista, mediante boleto para pagamento em até 24 horas (Art. 892, do CPC). Não ocorrendo a venda neste(a), será levado(a) à segunda oportunidade, onde haverá a alienação a quem mais oferta, desde que não a preço vil (Inferior a 50% do valor da avaliação; art. 891, § único, do CPC).

6- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **À vista:** o pagamento será à vista com depósito vinculado ao processo em até 24 horas após a arrematação. **Parcelado:** o interessado deverá peticionar ao juízo informando os requisitos do art. 895 do CPC. Arrematando o(s) bem(ns), deverá depositar, 25% (vinte e cinco por cento), à vista, do valor, na forma do item anterior, e o restante, será parcelado em até 30 (trinta) meses. Se bem(ns) móvel(eis), o arrematante deverá prestar caução na forma de fiança, se bem(ns) imóvel(eis), por meio de hipoteca judicial sobre o próprio bem. A averbação da hipoteca na matrícula do bem imóvel é encargo do arrematante, que terá o prazo de 90 dias para realizá-la às suas expensas, e, posteriormente, comprovar nos autos. O índice de correção monetária da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina/TJSC é o INPC/IBGE (Provimento nº 13/95). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, I, II e §§ 1º, 2º, 4º e 7º, do CPC).**

7- Tendo em vista o disposto no art. 887, § 2º do CPC, o edital será publicado no sítio do leiloeiro www.ghisimachadoleiloes.com.br e no sítio www.topleiloes.com.br.

8- Cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento da comissão do leiloeiro, estabelecida em 6% (seis por cento) do valor da arrematação ou adjudicação. Em caso de suspensão do leilão ou extinção do feito, em razão de acordo, depois de iniciados os atos preparatórios à hasta pública, fará jus o leiloeiro ao percentual de 3% (três por cento), calculando-se o percentual sobre o valor da avaliação atualizada.

9- **LEILÃO ON LINE:** **a) O leilão ocorrerá tão somente no site www.topleiloes.com.br** e poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas pela rede mundial de computadores INTERNET, sendo que o interessado em ofertar lances pela internet deverá, com antecedência mínima de 48 horas, cadastrar-se pelo site do leiloeiro, www.ghisimachadoleiloes.com.br, e/ou pelo site www.topleiloes.com.br, enviando a documentação que será oportunamente solicitada para homologação do cadastro. O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste edital e nos termos de uso constante na página eletrônica. **b) Os lances eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento que o presente edital estiver publicado no site**



www.topleiloes.com.br, sendo que, estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido a suscetibilidade de falhas técnicas, o leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados de forma eletrônica. **c)** A Plataforma eletrônica de leilões www.topleiloes.com.br não cancela nem anula lances efetuados através da Internet. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação pública, nos termos da Legislação Federal. Todas as ofertas e lances efetuados por habilitados serão de sua inteira responsabilidade. Todos os lances ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem lançados. **d)** As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado estarão automaticamente outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os autos de arrematação. (Art. 901 do CPC). **e) Do Lance Automático:** É uma facilidade do portal www.topleiloes.com.br a permissão a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante oferte um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão. **f) Do tempo** – O leilão, a partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances no site www.topleiloes.com.br, estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apreçoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Painel de Pregão” do portal www.topleiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. No horário indicado neste edital para o início, será colocado o(s) lote(s) em pregão e disparado o cronômetro retroagindo os 3(três) minutos para o seu encerramento. **g) Das condições para ofertar lances** – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões. O usuário declara ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

10- Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal www.topleiloes.com.br. OBS: Pagamento para arrematantes através da plataforma eletrônica do leilão on-line: Ao vencedor/arrematante serão encaminhados para o e-mail cadastrado a Guia de Depósito Judicial, o Auto de Arrematação, além dos dados bancários para depósito da comissão do leiloeiro. Após, o vencedor/arrematante, deverá RETORNAR o envio via e-mail para o leiloeiro em até 24 horas, contendo o comprovante do pagamento da respectiva Guia de Depósito Judicial, bem como o comprovante de depósito bancário da respectiva comissão. A comissão do leiloeiro de 6% sobre o valor da arrematação deverá ser efetuada por meio de depósito (direto no caixa do banco), por transferência à vista entre contas correntes via TED e/ou PIX em conta a ser informada pelo leiloeiro. Os dados bancários serão oportunamente fornecidos ao arrematante via telefone e via e-mail, conforme o cadastro feito pelo cliente, logo após o arremate e a conclusão do leilão (Art 901, § 1º do CPC). No caso do



não cumprimento das obrigações assumidas, estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. Em nenhuma hipótese e sob qualquer alegação serão aceitos cancelamentos, desistências ou devoluções dos lotes arrematados.

11- Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva Carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (Art. 901, § 2º do CPC).

12- E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital que será publicado na forma da lei (Art. 887, § 2º do CPC), e afixado no lugar de costume, na sede deste juízo. Maiores informações poderão ser obtidas diretamente com o leiloeiro oficial pelo telefone (48) 99146-7076, pelo e-mail: leiloes@ghisimachadoleiloes.com.br ou através do site: www.ghisimachadoleiloes.com.br. Escritório: Av. Dos Búzios, 770, Jurerê, Florianópolis (SC).

São José (SC), 23 de setembro de 2025.

MARCO ANTÔNIO GHISI MACHADO
Leiloeiro Oficial – matrícula AARC/304