



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

PRIMEIRO LEILÃO: DIA 14 DE JULHO DE 2026, às 11:45 horas, pelo valor igual ou superior ao da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: DIA 21 DE JULHO DE 2026, às 11:45 horas, a quem mais ofertar, desde que não seja preço vil.

LOCAL: Átrio do Fórum da Comarca de São José, localizado na rua Domingos André Zanini, nº 380, Barreiros, São José/SC.

Marco Antônio Ghisi Machado, Leiloeiro Oficial, devidamente autorizado pela Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José (SC), venderá em Leilão Público, na forma da Lei, conforme preceitua a modalidade de leilão judicial presencial, em dia, hora e local acima citado o bem penhorado:

AUTOS: Nº 5022912-59.2023.8.24.0064

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ISLA NEGRA

EXECUTADO: SANDRA CARDOSO DE ALBUQUERQUE (ESPÓLIO)

EXECUTADO: VALDECI MARIANO DE ALBUQUERQUE (ESPÓLIO)

EXECUTADO: GUILHERME ALBUQUERQUE (INVENTARIANTE)

BENS: LOTE 01 – **a)** Apartamento nº 103, Tipo A, localizado no 1º pavimento do Edifício Residencial Isla Negra, situado na Rua nº 04, esquina com Rua Manoel Loureiro, nº 60, Loteamento Santo Antônio, Barreiros, Município e Comarca de São José (SC), com as seguintes características: área real privativa de 82,68 m², área real de uso comum de 14,15 m², área real total de 96,83 m² e fração ideal de 24,192 m² ou 3,36%. O terreno onde encontra-se edificado o referido edifício residencial é constituído pelos lotes 140-H, 140-I e 140-J e possui a área total de 720,00 m². Matriculado sob nº 142.207 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de São José (SC). **Ônus:** AV.1/142.207 – Promessa de Compra e Venda em 21/08/2025 (Evento 104); **b)** Vaga de garagem nº 09, localizado no pavimento térreo do Edifício Residencial Isla Negra, situado na Rua nº 04, esquina com Rua Manoel Loureiro, nº 60, Loteamento Santo Antônio, Barreiros, Município e Comarca de São José (SC), com as seguintes características: área real privativa de 12,00 m², área real de uso comum de 5,33 m², área real total de 17,33 m² e fração ideal de 2,376 m² ou 0,33%. O terreno onde encontra-se edificado o referido edifício residencial é constituído pelos lotes 140-H, 140-I e 140-J e possui a área total de 720,00 m². Matriculado sob nº 142.208 junto ao Registro de Imóveis da Comarca de São José (SC). **Ônus:** AV.1/142.208 – Promessa de Compra e Venda em 21/08/2025 (Evento 104). **Avaliação total: R\$ 580.000,00 (Quinhentos e oitenta mil reais) em 12/02/2026 (Evento 148).**



Obs.: Débito condominial de natureza propter rem no valor de R\$ 37.098,92 e Honorários Sucumbenciais de 10% no valor de 3.709,89 em 17/03/2026 (Evento 166), perfazendo o montante total de R\$ 40.808,81, objeto da ação de execução nº 5022912-59.2023.8.24.0064.

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS:

- 1- Por meio do presente, ficam as partes científicas 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 (Arts. 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, junto ao condomínio (síndico) e/ou administradora do mesmo. 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 ofertar, 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.

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- 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).

10- 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), 13 de maio de 2026.

MARCO ANTÔNIO GHISI MACHADO
Leiloeiro Oficial – matrícula AARC/304