



2ª VARA CÍVEL - FORO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CENTRO INFANTIL SOLETRANDO LTDA ME (CNPJ/MF Nº 03.207.459/0001-59)**, **PATRÍCIA BASTOS DE AZEVEDO (CPF/MF Nº 004.508.429-75)**, **VALDIR NEVES SOBRINHO (CPF/MF Nº 670.562.969-04)** e seus cônjuges, se casados forem; do co-proprietário: **LUIS CARLOS NEVES (CPF/MF Nº 834.759.589-53)**; dos credores: **MIGUEL NUNES (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ (CNPJ/MF Nº 83.102.285/0001-07)**, **ALEXANDER GRUSIECKI DE LIMA (CPF/MF Nº 018.312.509-69)**, **CARLOS RICARDO LUIZ (CPF/MF Nº 974.313.979-68)**, **MARIA BELEN PIGNOLO LUZ (CPF/MF Nº 005.541.049-97)**, **CARLOS FÚLVIO LUZ (CPF/MF Nº 082.258.009-82)** e **LENI LUZ DOS SANTOS (CPF/MF Nº 631.753.809-30)**; bem como dos terceiros interessados: **DAIANA GRACIELE AMADOR LEAL (CPF/MF Nº 046.980.829-27)** e **JÚLIO MARCOS GUIMARÃES SILVA (CPF/MF Nº 398.501.299-72)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Eduardo Camargo, da 2ª Vara Cível - Foro de Balneário Camboriú, Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/2572-06)** em face de **CENTRO INFANTIL SOLETRANDO LTDA ME (CNPJ/MF Nº 03.207.459/0001-59)**, **PATRÍCIA BASTOS DE AZEVEDO (CPF/MF Nº 004.508.429-75)** e **VALDIR NEVES SOBRINHO (CPF/MF Nº 670.562.969-04)** nos autos do **Processo nº 5000174-17.2010.8.24.0005** (Processo principal nº 0023960-59.2002.8.24.0005), e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Iraque, nº 211, Nações, Balneário Camboriú/SC - CEP 88338-280 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 739,93m² de área construída e 309,78m² de área total de terreno, anteriormente descrito, um terreno situado na Cidade de Balneário Camboriú/SC, com a área de 309,48m², representado pelo lote nº 5 do desmembramento deles, outorgantes vendedores, medindo 12,12m na frente, ao Sul, na rua Iraque, 12,00m de fundos, ao Norte, com o lote 6; estrema ao leste, onde mede 24,93m com o lote 3c, ao Oeste, onde mede 26,65m, com o lote 07 – sem benfeitorias.

Dados do Imóvel				
Inscrição Municipal nº		04.01.074.0420.001 (28253)		
Matrícula Imobiliária nº		39.484	1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	29/09/2005	Penhora	Proc. nº 0035500-47.2003.5.12.0040	Miguel Nunes
R. 05	04/04/2006	Arresto	Proc. nº 0007941-75.2002.8.24.0005	Município de Balneário Camboriú
R. 06	28/11/2007	Penhora	Proc. nº 0015214-03.2005.8.24.0005	Município de Balneário Camboriú
R. 07	09/10/2008	Penhora	Proc. nº 0109700-25.2003.5.12.0040	Alexander Grusiecki de Lima
Av. 08	04/05/2009	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0013078-04.2013.8.24.0005/004	Carlos Ricardo Luiz e Maria Belen Pignolo Luz
Av. 09	04/05/2009	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0013078-04.2013.8.24.0005/003	Carlos Fúlvio Luz



R. 10	11/09/2009	Penhora	Proc. nº 0265200-35.2004.5.12.0045	Leni Luz dos Santos
R. 11	11/09/2009	Penhora	Proc. nº 0017331-59.2008.8.24.0005	Município de Balneário Camboriú
Av. 12	26/11/2010	Penhora	Proc. nº 007941-75.2002.8.24.0005	Município de Balneário Camboriú
R. 13	31/10/2012	Penhora	Proc. nº 0007106-56.2003.8.25.0005/02	Alexander Grusiecki de Lima
R. 17	18/09/2018	Penhora	Proc. nº 0023959-74.2002.8.24.0005/02	Banco do Brasil S.A
Av. 18	08/11/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0023960-59.2002.8.24.0005/03 (5000174-17.2010.8.24.0005)	Banco do Brasil S.A
Av. 19	06/08/2019	Penhora	Proc. nº 0023957-07.2002.8.24.0005/01	Banco do Brasil S.A
Av. 20	06/10/2020	Penhora	Proc. nº 5000007-68.2008.8.24.0005	Banco do Brasil S.A

OBS 01: O imóvel é composto de 02 (duas) edificações (Avaliação - Evento nº 248).

A primeira edificação com área total construída de 223,35m². A qual é composta por 03 (três) unidades autônomas. **(I)** Casa térrea com 03 (três) quartos, 02 (dois) banheiros, sala e cozinha, totalizando 110m². **(II)** Apartamento 01 com 02 (dois) quartos, 02 (dois) banheiros, cozinha, sala e sacada, totalizando 55m². **(III)** Apartamento 02 com 01 (um) quarto, cozinha, sala e banheiro, totalizando 50m². A escada e corredor de acesso aos apartamentos nº 01 e 02, totalizam aproximadamente 8m².

A segunda edificação com área total construída de 516,58m². A qual corresponde a um prédio residencial com 04 (quatro) andares e 05 (cinco) pavimentos (anexos 5 e 6) contendo uma unidade residencial em cada um destes pavimentos. Cada unidade possui 02 (dois) quartos, sala, cozinha e 02 (dois) banheiros. No pavimento térreo do prédio existe uma garagem de uso comum. **(I)** Apartamento 01 térreo 65m². **(II)** Apartamento 101 com 133m². **(III)** Apartamentos 201, 301 e 401 do terceiro ao quinto pavimento ou do segundo ao quarto andar, possuem cada 86,70m². A área destinada às garagens totaliza aproximadamente 58,50m².

Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 02: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Evento nº 130), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC (Evento nº 202).

OBS 03: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 5000174-17.2010.8.24.0005) pela Sra. Daiana Graciele Amador Leal, objetivando a manutenção da posse do bem constrito, sob o argumento de que adquiriu um apartamento edificado no imóvel. Os referidos embargos foram julgados extintos, sem apreciação de mérito, em razão da ausência do recolhimento de custas. Da decisão não houve recurso.

OBS 04: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 5006238-86.2023.8.24.0005) pela Sra. Daiana Graciele Amador Leal, objetivando a desconstituição da penhora e reconsideração da Sentença proferida nos autos dos Embargos de Terceiros (Processo nº 5000174-17.2010.8.24.0005). Os referidos embargos foram julgados extintos, em razão da desistência da ação. Da decisão não houve recurso.



OBS 05: Os executados impugnaram o Cumprimento de Sentença (Evento nº 249), objetivando a sua extinção, sob o argumento de nulidade do título executivo. A impugnação não foi acolhida (Evento nº 256). Houve interposição de Agravo de Instrumento (Processo nº 5033525-73.2022.8.24.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 17.03.2023.

OBS 06: Foi requerida a reserva de crédito (Eventos nºs 196/197), em favor de Júlio Marcos Guimarães Silva, no valor de R\$ 129.123,35 (Mai/2020 – Evento nº 196), referente ao processo nº 0023960-59.2002.8.24.0005/04.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.500.000,00 (Abr/2021 – Avaliação - Evento nº 248).

Valor de avaliação atualizado: R\$2.930.238,52 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJSC.

Débitos Tributários: R\$ 94.370,81 (Set/2023) – R\$ 92.862,56 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.508,25 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 891.072,35 (Abr/2018 – Evento nº 118).

02 - A 1ª praça terá início em **10 de novembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 13 de novembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 13 de novembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 06 de dezembro de 2023, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com). As propostas deverão ser feitas: (i) Até o início do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação ou (ii) Até o início do segundo leilão, por valor não inferior a 95% (noventa e cinco por cento) do valor do imóvel (Art. 895, I e II, CPC – Evento nº 302). Sendo necessário sinal não inferior a 50% do valor da avaliação e o restante em até 12 parcelas mensais corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, constituindo-se hipoteca sobre o próprio bem, como forma de garantia (895, §§ 1º e 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições. No caso do não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Santa Catarina sob AARC nº 444, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://app.tjsc.jus.br/tjsc-boletosidejud/#/consulta/0>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, haverá isenção do pagamento da comissão ao leiloeiro público na hipótese de desistência da execução ou da penhora, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão do Evento nº 302. A comissão deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).



13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Hercílio Luz, nº 639, Sala 1107, 11º Andar – Centro - CEP 88020-000 – Florianópolis – SC, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Santa Catarina, 28 de setembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. EDUARDO CAMARGO
JUIZ DE DIREITO