



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PAULO ADEMILSON MORAES (CPF/MF Nº 027.197.019-71)** e seu cônjuge, se casado for, **PEDRO DA SILVA MORAES (CPF/MF Nº 032.213.009-30)** e seu cônjuge ora Executado, **ANA NILZA MUNIZ MORAES (CPF/MF Nº 030.254.369-48)** e seu cônjuge, se casada for; bem como do credor **BANCOOB (COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS - SICOOB CREDICARU SC/RS) (CNPJ/MF Nº 00.694.389/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Joarez Rusch, da 1ª Vara Cível – Foro de Lages, 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **PAULO ADEMILSON MORAES (CPF/MF Nº 027.197.019-71)**, **PEDRO DA SILVA MORAES (CPF/MF Nº 032.213.009-30)** e **ANA NILZA MUNIZ MORAES (CPF/MF Nº 030.254.369-48)**, nos autos do **Processo nº 5020172-77.2021.8.24.0039**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, 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 - BENS: **LOTE 01- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Localidade de Santo Antonio dos Pinhós, nº 27°36'44"S 50°40'51"O, (BR 282, Km 270/271), São José do Cerrito/SC – CEP: 88570-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma gleba de terras de campos e matos, com todos os seus pertences e acessórios naturais com a área superficial de duzentos e nove mil, oitocentos e quarenta e oito metros e oitenta decímetros quadrados (209.848,80m²), sem benfeitorias, localizada no lugar denominado 'SANTO ANTONIO DOS PINHOS', no município de São José do Cerrito, da Comarca de Lages-SC, dentro das seguintes confrontações: Iniciando no Marco M4, que é um dos cantos da parte Sul do imóvel todo, e, daí segue pela cerca que divide as terras de Adão Waltrick, tendo primeiro o rumo magnético N 72º 14' E com 94,50 metros (M-3) e daí toma o rumo N 81º E com 402,20 metros (M-2). Volve à esquerda, segue pela divisa perimetral, confinando com terras de Casemiro Dias Gonçalves, tendo rumo N 5º-40' E com 370,40 metros M-15, vira à esquerda, segue por linha reta divisando com o quinhão de Rosana Aparecida Pinho, tendo o rumo E-W com 623,00 metros onde alcança a sanga da divisa perimetral (M-14), novamente vira à esquerda, segue pela citada sanga acima a qual divide as terras de Sebastião Souza, até encontrar o marco do canto M-4, ponto de partida do presente quinhão.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	813.087.011.398-6	
Matrícula Imobiliária nº	3.833	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 11	17/11/2005	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A. (incorporador do Banco Besc S/A)
R. 13	05/04/2006	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A. (incorporador do Banco Besc S/A)





Av. 14	13/07/2023	Penhora Exe- quenda	Proc. nº 5020172- 77.2021.8.24.0039	Banco do Brasil S.A.
Av. 15	13/12/2023	Penhora	Proc. nº 5024699- 72.2021.8.24.0039	Banco do Brasil S.A.
Av. 18	22/05/2026	Penhora	Proc. nº 5022296- 96.2022.8.24.0039	Banco do Brasil S.A.

OBS.: 01: O imóvel se trata de área rural adequada à atividade agropecuária (Avaliação ao Evento 306).

OBS.: 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nºs 11 e 13, serão extintas.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.322.047,44 (Dez/2025 – Avaliação ao Ev. 306).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.366.776,82 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice INPC.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Localidade de Santo Antonio dos Pinhos, nº 27°36'51"S 50°41'02"O, (BR 282, Km 270/271), São José do Cerrito/SC – CEP: 88570-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma gleba de terras de matos e faxinais, com a área superficial de trezentos e um mil quatrocentos e cinquenta e sete metros e quatorze decímetros quadrados (301.457,14m²), localizado na 'FAZENDA GOIABEIRA' no município de São José do Cerrito, desta Comarca de Lages-SC, com as seguintes confrontações: na frente com a BR-282; com José Muniz Chaves, com sucessores de Emilio Antonio Pinho e Cassemiro Dias Gonçalves e com terras de Turibio Marcon.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	813.087.016.691/5
Matrícula Imobiliária nº	2.890
	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lages/SC

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 09	03/11/2010	Hipoteca	-	Bancoob (COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMIS- SAO DE ASSOCIADOS - SI- COOB CREDICARU SC/RS)
Av. 10	13/07/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 5020172- 77.2021.8.24.0039	Banco do Brasil S.A.
Av. 11	13/12/2023	Penhora	Proc. nº 5024699- 72.2021.8.24.0039	Banco do Brasil S.A.

OBS.: 01: O imóvel se trata de área rural adequada à atividade agropecuária com fácil acesso à rodovia, composto por: Casa com área aproximada de 80m², Casa em alvenaria com área aproximada de 120m², Galpão/garagem com área aproximada de 300m², Galpão com área aproximada de 100m², Galpão com área aproximada de 60m², Galpão com área aproximada de 30m² (Avaliação de Evento 306).





OBS.: 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob nº 09, será extinta. Além disso, o Credor Hipotecário se manifestou ao Evento 333 informando a quitação do contrato.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.959.471,41 (Dez/2025 – Avaliação ao Ev. 306).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.025.767,02 (Set/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice INPC.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.281.518,85 (Dez/2025 – Avaliação ao Ev. 306).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.392.543,84 (Set/2026 – Avaliação ao Ev. 306). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SC

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 284.195,19 (Set/2022 – Evento 87).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de novembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 30 de novembro de 2026 às 15 horas.** 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 30 de novembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 16 de dezembro de 2026, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice INPC e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).





05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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. 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: 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 será expedida a Carta de Arrematação/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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 (artigo 881 do CPC), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Florianópolis, 22 de setembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOAREZ RUSCH
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

