

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Brusque/SC

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Impório Félix Confecção em Malhas** (CNPJ 12.337.008/0001-27), **Valdir Felix da Silva** (CPF 194.046.119-72) e **Espólio de Zenir Costa da Silva** (CPF 757.784.329-68), nos autos da **Ação** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Nobre Administradora de Bens Ltda.** e **Goedert Advogados**. Processo nº **0303930-52.2015.8.24.0011**.

A Dra. **Joana Ribeiro**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Brusque/SC, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O Leilão terá início no dia **23/10/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **05/11/26** às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculada na JUCESC sob nº 539, e será realizada por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – O valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo

estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – O terreno sito nesta cidade, contendo a área de 782,75ms² (setecentos e oitenta e dois metros e setenta e cinco decímetros quadrados) sem benfeitorias, constante do lote nº 236, do loteamento Jardim São Luiz, localizado no lado par da Rua 325-João Franzner, distante 187,00 metros da esquina com a Rua 329-Sem Nome, fazendo frente em 23,50 metros com a Rua João Franzner; travessão dos fundos em 27,00 metros com o Ribeirão; estrema do lado direito em 31,60 metros com terras de Giovani Manfrini e do lado esquerdo em 31,00 metros com o lote nº 235. Imóvel objeto da matrícula 17.901 do 1º CRI de Jaraguá do Sul/SC e com Inscrição Imobiliária sob o nº 07.019.000208.001.1.

Consta na Av.3 (16/12/1988) construção de uma casa residencial em alvenaria com a área de 104,00m², de nº 678, sita à Rua 325, João Franzner.

De acordo com avaliação de evento 293 esse terreno possui desenho irregular, topografia plana, e encontra-se todo murado/cercado, fazendo frente para rua oficial, pavimentada, com meio-fio e calçadas em ambos os lados da via, possuindo iluminação pública em sua frente, porém, faz extrema com um ribeirão aberto, aos fundos e em uma de suas laterais. Verificada a existência de Áreas de Preservação Permanente (APP), sobre o imóvel avaliando, o que afeta diretamente o seu aproveitamento. Conforme o nosso Código Florestal, a largura mínima da APP em rios com até 10 metros, é uma faixa mínima de 30 metros. Entretanto, em contato telefone com a Fundação Jaraguense de Meio Ambiente (FUJAMA), um dos técnicos dessa secretaria informou que, em situações consolidadas, como a do caso do imóvel aqui objeto, o recuo da APP pode diminuir para 15 metros, sendo essa a “largura mínima” de faixa non aedificandi. Assim, em razão da dupla extrema como um ribeirão, é correto afirmar que se perde o potencial de aproveitamento do terreno aqui objeto, uma vez que restringe o livre e total uso e a ocupação dessa área. Benfeitoria: Sobre esse terreno, existe uma casa térrea em alvenaria, padrão simples de construção, de aproximadamente 25 anos de idade, com uma área construída total de 104m², conforme consta averbado em sua matrícula. Separado do corpo da casa, existe uma construção simples tipo galpão, também em alvenaria, com mesma idade da casa principal, porém possuindo 72m² de área construída, conforme espelho cadastral municipal. Pelas imagens aéreas é possível observar a existência de uma terceira edificação sobre referido terreno, porém, aparenta ser uma simples e aberta área de garagem e/ou para festas. O imóvel está localizado na Rua João Franzner, nº 878, São Luiz, Jaraguá do Sul/SC.

Ônus da Matrícula – Consta na Av. 5 (15/10/2014) existência de ação em favor de Nobre Administradora de bens Ltda., nos autos do processo nº 0301801-11.2014.8.24.0011 da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC. Consta Av.6 (14/09/2015) a indisponibilidade de bens exequenda. Consta no R.7 (28/12/2018) a penhora exequenda. Consta no R.8 (27/12/2019) penhora em favor de Nobre Administradora de bens Ltda., nos autos do processo nº 0301801-11.2014.8.24.0011 da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaraguá do Sul/SC.

Avaliação do bem – (junho/2025) – R\$800.000,00 que atualizada até agosto/2026 perfaz R\$841.065,75. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Brusque, 17 de agosto de 2026.

Joana Ribeiro
Juíza de Direito