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

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Quinta de Santa Helena Condomínio Ltda** (CNPJ 07.308.486/0001-79), nos autos da **Ação de Execução de Título Fiscal** requerida por **Aldori Felipe dos Santos Ortiz**. Processo nº **0301290-20.2017.8.24.0007**.

A Dra. **Luciana da Silva Tristao**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Biguaçu/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 – 1º Leilão terá início no dia **20/11/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **23/11/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **23/11/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **14/12/26**, 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 – No 1° Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2° Leilão 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 § 7° 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 7° 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 n° 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 remição 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 – Um terreno situado na localidade de Jordão, município de Governador Celso Ramos, com a área de 257.100,00m2 (duzentos e cinquenta e sete mil e cem metros quadrados), formado por um polígono irregular, com as medidas e confrontações seguintes: Ao Norte estrema em dois lances, sendo o primeiro com Amilton Garcia Martins, em 125,40m e com Luiz Carlos Pereira, em 98,32m. Ao Sul, o imóvel faz divisa com terras do Loteamento Boa Vista, em 644,21m. Ao Leste, o imóvel estrema em seis partes, sendo: Maria Lucia Duarte

Lobo, em 195,15m, Silvino Mafra, em 132,05m, Everaldo Freitas, em 102,20m, Pedro Paulo dos Passos em 83,35m, Osni Verissimo em 545,70m e Travessão Geral, em 138,60m. Ao Oeste, o imóvel estrema com Osni Verissimo, em 87,40m, com um acesso existente no imóvel em 16,45m, com a Rua Pedro dos Passos Verissimo em 61,95m, com Abraão Verissimo em 113,55m, e finalmente, com terras de Maura Pereira, com distância de 427,45m. Imóvel objeto da matricula 18.712 do 1º CRI de Biguaçu/SC com Cadastro INCRA sob n° 950.033.839.981-8 e Cadastrado na Municipalidade sob n° 01.11.010.2100.0.01.

Consta na Av.2 (20/02/2006) que o imóvel está cadastrado na municipalidade sob n° 01.11.010.2100.0.01

Segundo avaliação evento 284 o imóvel possui uma edificação de aproximadamente 100,00m². O imóvel está localizado à Rua Pedro dos Passos Veríssimo, esquina com a rua Maria das Neves de Freitas, bairro Jordão, Governador Celso Ramos, Biguaçu/SC.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.3 (18/11/2016) e na Av.11 (26/10/2023) averbação premonitória e penhora nos autos do processo n° 0303285-05.2016.8.24.0007 da 1ª Vara Cível da referida Comarca em favor de Leonardo de Freitas Piasseta. Consta na Av.5 (07/02/2020) e na Av.6 (03/02/2021) indisponibilidade e penhora nos autos do processo n° 0902526-21.2018.8.24.007 da 1ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu/SC em favor de Ministério Público do Estado de Santa Catarina. Consta na Av.8 (21/09/2022) e na Av.10 (25/09/2023) indisponibilidade e penhora nos autos do processo n° 5000731-12.2021.8.24.0007 da Vara Única da Comarca de São Carlos/SC em favor de Duplan Construção Civil Ltda em Recuperação Judicial. Consta na Av.9 (07/10/2023) indisponibilidade nos autos do processo n° 5000733-79.2021.8.24.0007 da 2ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu/SC. Consta na R.12 (26/10/2023) penhora nos autos do processo n° 5007156-50.2024.8.24.0007 da 2ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu/SC em favor de Paraiso Construtora Incorporadora Loteadora e Terraplanagem Ltda. Consta no R.14 (11/12/2025) penhora nos autos do processo n° 5005657-36.2021.8.24.0007 da 1ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu/SC em favor de Douglas Amorim Pereira. Consta no R.15 (11/12/2025) penhora exequenda.

Constam nos autos no evento 320 a existência de PRAD vinculado aos autos n. 0902527-06.2018.8.24.0007, o PRAD prevê obrigações de recuperação ambiental e monitoramento da área do imóvel.

Avaliação do bem – (novembro/2025) – R$24.000.000,00 que atualizada até outubro/2026 perfaz R$25.028.170,13. 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 a Executada 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.

Biguaçu, 20 de outubro 2026.

Luciana da Silva Tristao
Juíza de Direito