

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TUBARÃO
Rua Wenceslau Bráz, nº 560 - Vila Moema, Tubarão - SC,
CEP: 88705-901
Fone: (48) 3622-7531

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Tubarão do Estado de Santa Catarina.

Faz saber a quantos o presente virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, com fulcro nos arts. 879 ao 903 do Novo CPC (Lei nº 13.105/15), na Resolução Conselho Nacional de Justiça (CNJ) 236/2016, na Resolução do Conselho da Magistratura (CM) 2/2016 e na Portaria n. 30/2017 desta unidade judicial, que os Leiloeiros nomeado **CIRLEI FREITAS BALBINO DA SILVA**, Leiloeira Oficial, devidamente inscrita na matrícula nº 487 da Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, através da plataforma eletrônica www.balbinoleiloes.com.br homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, levará a público a venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras a seguir:

PROCESSO Nº. 5008780-61.2023.8.24.0075

CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE(S): LUIZ DILNEI BORGES DOS ANJOS

EXECUTADO(S): ADELINA BORGES DA ROSA, representada por sua tutora VALDETE BORGES DA ROSA; CESAR FRETTE e TANIA FRETTE

INTERESSADOS: ADELINA BORGES DA ROSA; MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC; e demais interessados.

DATAS: 1º Leilão terá início no dia **13 de outubro de 2026, às 15:00 horas, e encerramento no dia 16 de outubro de 2026, às 15:00 horas**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, com encerramento no dia **05 de novembro de 2026, às 15:00 horas**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. **Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília.**

LOCAL: O leilão será realizado através da plataforma _ eletrônica www.balbinoleiloes.com.br.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 32.690,03 (trinta e dois mil, seiscentos e noventa reais e três centavos) em 17/12/2024.

- 1. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O terreno, de forma quadrangular, constituído pelos lotes nº 7 e 8, com a área de 676,00 metros quadrados, sito no lado par da rua Recife, esquina com uma rua projetada, em Tubarão-SC, com as seguintes medidas e confrontações: frente, na extensão de 26,00 metros, para a rua Recife; fundos, na extensão de 26,00 metros, com o lote nº 9, de propriedade de Luiz Oliveira Corrêa; do

lado direito, na extensão de 26,00 metros, com terras de João Peru; do lado esquerdo, na extensão de 26,00 metros, com uma rua projetada.

OBSERVAÇÃO: Conforme laudo de avaliação, sobre o terreno há a edificação de uma casa em alvenaria, com dois pavimentos e área construída de 229,26m².

LOCALIZAÇÃO: Rua Recife, nº 94, Centro, Tubarão - SC, CEP: 88701-420.

DÉBITOS VINCULADOS AO BEM: R\$ 81.253,92 referentes a débitos de IPTU, conforme consulta em 19 de dezembro de 2025.

AValiação: R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), em 04 de novembro de 2024.

AValiação ATUALIZADA: R\$ 1.958.854,24 (um milhão, novecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e quatro centavos), em 02 de setembro de 2026.

LANCE MÍNIMO: R\$ 979.427,12 (novecentos e setenta e nove mil, quatrocentos e vinte e sete reais e doze centavos).

Matrícula Imobiliária nº			4.564 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tubarão/SC	
Inscrição Imobiliária nº			01.08.186.0125.001, 01.08.186.125.002 e 01.08.126.0125.003	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
Av.11	07/07/2015	Indisponibilidade	0303581-85.2014.8.24.0075	ADELINA BORGES DA ROSA
Av.12	15/03/2024	Penhora Exequenda	5008780-61.2023.8.24.0075	LUIZ DILNEI BORGES DOS ANJOS
Av.13	04/03/2026	Penhora	5015532-83.2022.8.24.0075	MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC
Av.14	04/03/2026	Inalienabilidade	5015532-83.2022.8.24.0075	MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC

PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 do CPC). Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão, o Leilão poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término do leilão, poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, com mesmas condições de 2º Leilão.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.balbinoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do TJ/SC, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial 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 (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

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. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de até 01 (um) dia útil, a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, que será enviada após a arrematação (Art. 884, parágrafo único do NCPC). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão do leiloeiro, este comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação, ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor do leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: 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).

DÉBITOS: O arrematante arcará com os 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.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br e contato@balbinoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Tubarão/SC, 02 de setembro de 2026.

DRA. LARA MARIA SOUZA DA ROSA ZANOTELLI
JUIZA DE DIREITO