



EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO ELETRÔNICO

(art. 879 ao art. 903 do Código de Processo Civil e, *Lei n. 9.099/95*)

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, COMARCA DE ITAPEMA VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, CRIMINAL E DA FAZENDA PÚBLICA

1. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL

1º Leilão: 11 DE NOVEMBRO DE 2026 - 14:30 horas - Lance mínimo correspondente a 100% do valor da avaliação judicial.

2º Leilão: 25 DE NOVEMBRO DE 2026 - 14:30 horas - Lance mínimo correspondente a **50%** do valor da avaliação judicial.

MODALIDADE: eletrônico | **SITE:** www.quadradoleiloes.com.br | **CADASTRE-SE E PARTICIPE**

2. LEILOEIRA OFICIAL

MARINILCE VIANA QUADRADO, Leiloeira Oficial, inscrita na JUCESC sob nº AARC 598, devidamente nomeada nos autos pelo Juízo da Vara do Juizado Especial Cível, Criminal e da Fazenda Pública da Comarca de Itapema/SC, promoverá a alienação judicial do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), na forma da lei.

3. PROCESSO JUDICIAL

Processo nº: 5002063-19.2019.8.24.0125 – Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Condomínio Residencial Mirante das Águas (Procurador(a): Diego Renan Jofre)

Executado(s): Construtora e Incorporadora Demarchi Ltda. (Procurador(a): Daniel Krieger)

4. DESCRIÇÃO DO BEM

Imóvel matrícula nº 42.793 do ORI de Itapema/SC: Apartamento 503, localizado no **5º pavimento do Bloco B**, do **Condomínio Residencial Mirante das Águas**, com área privativa de 49,9800m², área de uso comum de 11,4260m², área total construída de 61,4060m², correspondendo à fração ideal de 0,3855% do terreno de 10.067,7760m², onde está construído o referido edifício, situado na Rua 880 A, nº 144, zona 3, Oeste da Br -101, Casa Branca, nesta Cidade e Comarca de Itapema/SC.

AVALIADO EM: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) em 09/04/2026.

DEPOSITÁRIO(A): A Executada.

DÉBITO EXECUTADO: R\$ 50.893,55 em 18/03/2025 (ev. 232), sujeito à atualização até o pagamento.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua 880 A, nº144, Bairro Casa Branca, Itapema/SC CEP 88220- 000.

Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598

QUADRADO LEILÕES

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: www.quadradoleiloes.com.br | E-mail: juridico@quadradoleiloes.com.br

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |

5. ÔNUS E RESTRIÇÕES

Constam na matrícula, entre outros:

AV.1/42.793 - Alienação fiduciária em favor da Credora Caixa Econômica Federal.

Evento 298 - Embargos de Terceiro, processo nº 5008207-62.2026.8.24.0125, pendente de julgamento.

O ARREMATANTE DECLARA ESTAR CIENTE DE TODOS OS ÔNUS CONSTANTES DOS AUTOS E DA MATRÍCULA.

6. EM SE TRATANDO DE BEM INDIVISÍVEL – ALIENAÇÃO DA INTEGRALIDADE

Tratando-se de bem indivisível, a alienação judicial recairá sobre a integralidade do imóvel, nos termos dos arts. 842 e 843 do CPC. O coproprietário ou cônjuge não executado possui direito de preferência, em igualdade de condições, para a arrematação, ou poderá optar pelo recebimento de sua quota-parte calculada sobre o valor integral da avaliação. No segundo leilão, o lance mínimo deverá respeitar: a) 50% da avaliação da quota do executado; b) 100% da avaliação da quota dos demais coproprietários. Quando cabível, será reservado o direito de preferência do cônjuge ou coproprietário alheio à execução ou resguardada a sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação (art. 843, do CPC). O cônjuge ou coproprietário com interesse em exercer o direito de preferência, deverá diligenciar seu cadastro completo no site <https://quadradoleiloes.com.br/> e solicitar à leiloeira, com pelo menos 24 horas de antecedência, sua condição de licitante preferencial, para que, por ocasião dos leilões, ofereça seus lances exclusivamente através do site.

7. PARTICIPAÇÃO E LANCES ELETRÔNICOS

Os lances serão realizados exclusivamente na **modalidade eletrônica**, pelo site da Leiloeira **www.quadradoleiloes.com.br**, mediante **cadastro prévio**, com antecedência mínima de **24 horas da data Leilão**. O usuário cadastrado/licitante fica responsável, cível e criminalmente, pelas informações registradas em seu cadastro, bem como por todas as ofertas registradas em seu nome, oportunidade em que aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante no referido site. Para efetuar o lance, o licitante interessado deverá estar **CADASTRADO NO SITE** e devidamente **HABILITADO PARA PARTICIPAR DO LEILÃO** em questão. **Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, nos termos do art. 903 do CPC.**

Os lances serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo Licitante. Diante de possíveis diferenças de velocidade nas transmissões de dados, por circunstâncias alheias ao controle do provedor, a Leiloeira não se responsabiliza por eventuais lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado através do e-mail que tiver cadastrado no referido site quanto ao prazo de 24 horas para efetuar o pagamento do lance ofertado, bem como da comissão da leiloeira. Caso não seja efetuado o depósito pelo licitante vencedor, a leiloeira comunicará o fato ao juízo, informando também o lance imediatamente

Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598

QUADRADO LEILÕES

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: www.quadradoleiloes.com.br | E-mail: juridico@quadradoleiloes.com.br

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |

anterior, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido preencha as condições deste edital, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante inadimplente.

8. PAGAMENTO

À VISTA: pagamento integral conforme guia judicial a ser expedida

O pagamento à vista (até 24hs) será realizado mediante depósito judicial, sendo esta **modalidade preferencial em relação às propostas de pagamento parcelado**, nos termos do art. 895, §7º, do Código de Processo Civil;

PARCELADO (art. 895, CPC): mediante proposta escrita, apresentada antes da realização do leilão. Entrada mínima de 25%, conforme guia judicial a ser expedida. Saldo remanescente em até 30 parcelas mensais, sucessivas, corrigidas monetariamente. Tratando-se de bem imóvel, o parcelamento será garantido por hipoteca do próprio bem arrematado. E, tratando-se de bem móvel, inclusive veículo automotor, o parcelamento será garantido por caução idônea, a ser definida e aceita pelo Juízo.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo das demais cominações legais.

9. COMISSÃO DA LEILOEIRA

O arrematante pagará **à vista**, em até 24 horas a partir da data do encerramento do leilão por meio de depósito bancário, a comissão de **5% sobre o valor da arrematação**, a ser paga **diretamente à Leiloeira Oficial ou por meio de guia a ser expedida**, nos termos do art. 24 do Decreto nº 21.981/1932, da Resolução CNJ nº 236/2016, bem como das normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina e Portaria da Comarca, quando houver. Os dados para depósito e guias serão informados via e-mail constante do cadastro do arrematante no site. Em casos de adjudicação ou remição/acordo também incidirá a comissão.

A comissão da Leiloeira não integra o valor do lance, não se confunde com o preço do bem e deverá ser paga de forma independente.

10. ESTADO DO BEM, RESPONSABILIDADES, DÍVIDAS, ÔNUS, RESTRIÇÕES, POSSE, GARANTIAS:

A venda será feita em caráter **ad corpus**. Cabe ao licitante interessado em arrematar, verificar possíveis débitos do(s) bem(ns) em consultas aos órgãos competentes como prefeituras municipais, condomínio, entre outras. **O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontrar(em)**, não cabendo à Justiça e/ou a Leiloeira quaisquer garantias e responsabilidades quanto a consertos e reparos ou mesmo providências para o transporte. Correrão por conta do arrematante as despesas relativas à transmissão de propriedade. Em caso de bens móveis, ficará também a cargo do arrematante todas as despesas para retirada, embalagem, transporte e outras decorrentes. Caso o(s) bem(ns) imóvel(is) se encontre(m)

Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598

QUADRADO LEILÕES

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: www.quadradoleiloes.com.br | E-mail: juridico@quadradoleiloes.com.br

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |

ocupado(s) será expedido Mandado de Imissão na Posse em favor do arrematante (art. 901, § 1º; 903 § 3º CPC), o qual será cumprido pelo Oficial de Justiça designado pelo Juiz, acompanhado pelo arrematante, empreendendo os esforços necessários para que a posse ocorra de forma mansa e pacífica. O arrematante não é responsável pelas dívidas e ônus que incidirem sobre o(os) bem(ns), anteriores à arrematação, inclusive as de natureza **propter rem** haja vista que a **arrematação é forma de AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**, sobre a qual não deve recair qualquer dívida anterior. (Art. 130, Ú CTN; 908, § 1º CPC; 1499 CC; 328, § 9º e 10º CTB; 141-II, Lei 11.101/05). Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão.

Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pela leiloeira, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável. (Art. 903, CPC/2015).

11. INTIMAÇÕES

Nos termos do art. 889 do CPC. Fica(m) o(s) executado(s), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(is), bem como o(s) corresponsável(is), cônjuge(s), coproprietário(s), herdeiro(s) e/ou sucessor(es), o(s) senhorio(s) direto(s), o(s) depositário(s) e o(s) credor(es) preferencial(is), **por meio da publicação deste, devidamente intimado(s), caso não o seja(m) por qualquer outro meio legal.**

12. PUBLICAÇÃO DO EDITAL

A fim de dar **ampla divulgação ao presente leilão**, e em cumprimento ao artigo 887, do Código de Processo Civil, **este edital será publicado na modalidade eletrônica no site <https://quadradoleiloes.com.br>**

Chapecó/SC, 03 de agosto de 2026.

MARINILCE VIANA QUADRADO

Leiloeira Oficial
JUCESC nº 598

Leiloeira Oficial: Marinilce Viana Quadrado – JUCESC nº AARC 598

QUADRADO LEILÕES

Rua Barão do Rio Branco, nº 50-E, sala 305, Centro, Chapecó/SC

Site: www.quadradoleiloes.com.br | E-mail: juridico@quadradoleiloes.com.br

Telefone/WhatsApp: (49) 99828-4136 |