EDITAL DE LEILÃO
29/2026

CLAUDIA SCHIESSL
Leiloeira Oficial

CLAUDIA SCHIESSL
LEILOEIRA OFICIAL

SUMÁRIO

PREÂMBULO 2
1 – DO OBJETO 2
2 – DO LOCAL, DA DATA E DO HORÁRIO 2
3 – DOS REQUISITOS PARA A PARTICIPAÇÃO 3
4 – DO CADASTRO E DA HABILITAÇÃO 3
5 – DOS LANCES 4
6 – DAS PROPOSTAS COM PAGAMENTO PARCELADO 5
7 – DO PAGAMENTO 5
8 – DO *WEBSITE* E SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO 6
9 – DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL 6
10 – DA VISTORIA DOS BENS 7
11 – DAS DÍVIDAS E DOS ÔNUS 7
12 – DA POSSE DOS BENS 9
13 – DAS PENALIDADES 9
14 – DAS IMPUGNAÇÕES E DOS RECURSOS 10
15 – DAS INTIMAÇÕES 10
16 – DAS INFORMAÇÕES 11
17 – DO FORO 11
ANEXO 12

PREÂMBULO

O Juízo de Direito da VARA ÚNICA DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO CEDRO- SC, por intermédio da Leiloeira Oficial Claudia Schiessl, JUCESC AARC/447, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará leilão público, de forma eletrônica, o que faz com fulcro no art. 879, II, e no art. 881, *caput*, ambos do Código de Processo Civil.

1 – DO OBJETO

O objeto deste edital é a venda, por leilão público, do(s) bem(ns) penhorado(s) descrito(s) no anexo único.

2 – DO LOCAL, DA DATA E DO HORÁRIO

Os interessados poderão participar virtualmente por meio do sítio eletrônico: **www.csleiloes.com.br**, mediante aprovação de cadastro em até dois dias úteis antes do leilão.

Leilão - Os bens serão vendidos pelo maior lance à vista, ou, na falta deste, pela melhor proposta parcelada, desde que por valor igual ou superior à avaliação.

1ª Hasta Pública - Os bens serão vendidos pelo maior lance à vista, desde que por valor igual ou superior ao valor da avaliação na data de **20 de novembro de 2026, a partir das 14h00**.

2ª Hasta Pública: Os bens serão vendidos pelo maior lance à vista, desde que por valor igual ou superior ao valor da 2ª hasta pública na data de **27 de novembro de 2026, a partir das 14h00**.

3 – DOS REQUISITOS PARA A PARTICIPAÇÃO

3.1 – Poderá participar do leilão a pessoa física, com idade igual ou superior a 18 (dezoito) anos na data do leilão, e a pessoa jurídica representada por pessoa física, na mesma condição, ambas devidamente habilitadas pelo leiloeiro.

3.2 – Para participação presencial, o interessado deverá comparecer ao local indicado no item 2 deste edital, provido dos documentos dispostos no item 4.7 deste edital, e apresentá-los à leiloeira, para que ela proceda à análise cadastral, permanecendo a habilitação ou não do interessado a seu critério.

3.3 – Para participação eletrônica, o interessado deverá se cadastrar previamente no sítio eletrônico indicado no item 2 deste edital, com antecedência mínima de dois dias úteis antes do leilão, além de enviar a documentação disposta no item 4.7 e anuir às regras de participação dispostas no endereço eletrônico para obtenção de "*login*" e "senha". Com o cadastro aprovado, o interessado deverá se habilitar no leilão e só então estará apto a efetuar seus lances.

3.4 – Na modalidade simultânea, o leilão acontece concomitantemente de maneira eletrônica e presencial.

4 – DO CADASTRO E DA HABILITAÇÃO

4.1 – O cadastro deverá ser realizado no seguinte sítio eletrônico: www.csleiloes.com.br.

4.2 – Realizado cadastro eletrônico, o usuário recebe uma senha de acesso que viabiliza a sua participação no leilão de forma *on-line*, mediante habilitação.

4.3 – O usuário deverá manter os dados cadastrais sempre atualizados.

4.4 – O usuário se responsabiliza civil e criminalmente pelas informações fornecidas no cadastro.

4.5 – O usuário fica ciente que é responsável por todas as negociações realizadas por meio de sua conta, uma vez que o acesso a ela só será possível mediante o uso da senha de segurança, a qual deve ser de seu conhecimento exclusivo.

4.6 – A leiloeira pode solicitar a qualquer momento a confirmação das informações apresentadas pelo usuário na realização do cadastro. Ademais, poderá indeferir, sem prévia justificativa, cadastros com informações imprecisas ou conflitantes, assim como os que entender suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário.

4.7 – A habilitação ocorrerá mediante análise cadastral dos interessados e, para tanto, eles deverão fornecer os seguintes documentos:

Pessoa Física: Cédula de identidade, CPF e comprovante de residência atualizado (até 3 meses).

Pessoa Jurídica: Contrato social, inscrição estadual (se houver), comprovante de endereço comercial atualizado (até 3 meses), cédula de identidade, CPF e endereço residencial atualizado (até 3 meses) do representante legal. Caso o representante não seja o sócio administrador da empresa, deverá apresentar instrumento de procuração com poderes específicos para participar do leilão, com firma reconhecida por verdadeira.

5 – DOS LANCES

5.1 – No primeiro leilão, o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo maior valor ofertado à vista, ou na sua ausência, pela melhor proposta parcelada, contanto que igual ou superior à avaliação. Caso não haja interessados nesta ocasião, far-se-á o segundo leilão, no qual os bens serão vendidos pela maior oferta à vista, ou na sua ausência, pela melhor proposta

parcelada, contanto que não seja a preço vil, considerando-se, assim, preço inferior ao estabelecido pelo juiz, ou, na sua ausência, preço abaixo de cinquenta por cento do valor da avaliação (art. 891 do Código de Processo Civil).

5.2 – Bens arrematados em primeiro leilão ficam sem efeito no segundo.

5.3 – Os lances são irrevogáveis, irretratáveis e de inteira responsabilidade do licitante, e significam compromisso assumido perante esta licitação pública.

5.4 – Na hipótese de o licitante vencedor não pagar quaisquer valores dentro dos prazos estipulados, perderá o direito sobre a arrematação. Neste caso, será considerado arrematante o segundo maior lance ofertado e assim sucessivamente até que sejam efetivados os pagamentos, concluindo assim a arrematação.

5.5 – Todos os licitantes ficarão com seus lances vinculados ao certame pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de encerramento do leilão. Neste prazo poderão ser convocados a efetuar o pagamento do seu lance, caso se torne o vencedor do leilão.

6 – DAS PROPOSTAS COM PAGAMENTO PARCELADO

6.1 – O interessado em adquirir o bem pelo valor da avaliação, com possibilidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta à leiloeira no prazo de 1 (um) dia útil depois de encerrado o primeiro leilão.

6.2 – O interessado em adquirir o bem com valor inferior ao da avaliação, com possibilidade de parcelamento, deverá apresentar sua proposta à leiloeira no prazo de 1 (um) dia útil depois de encerrado o segundo leilão.

6.3 - A proposta conterá oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, nos termos do Art. 895 do Código de Processo Civil.

6.4 - As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

6.5 - A apresentação da proposta prevista neste item não suspende o leilão.

6.6 - A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

6.7 - Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado o Juiz decidirá nos termos Art. 895, §8°, do Código de Processo Civil.

7 – DO PAGAMENTO

7.1 – O arrematante terá o prazo de 1 (um) dia útil para efetuar o pagamento integral do(s) bem(ns) arrematado(s) e da comissão da leiloeira. Os comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados ao seguinte correio eletrônico: csleiloeira@gmail.com.

7.2 O pagamento do lance deverá ser efetuado através de pagamento de guia de depósito judicial, em conta vinculado ao processo. A comissão do leiloeiro será paga através da conta Superbid Pay.

8 – DO *WEBSITE* E DO SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO

8.1 – O usuário poderá, através do *website* descrito no item 2 deste edital, programar lances automáticos, de modo que o sistema cobrirá automaticamente o lance ofertado anteriormente, acrescido do incremento mínimo, até o limite máximo estabelecido pelo usuário. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem programados.

8.2 – A leiloeira e o administrador do sistema não se responsabilizam por quaisquer problemas ocasionados por falta ou queda de energia elétrica,

ou problemas com a internet. Assim, se houver qualquer problema com o leilão *on-line*, a leiloeira poderá prosseguir com o leilão somente presencial ou adiar o certame, a seu critério.

8.3 – Caso haja lance no último minuto do leilão, o sistema abrirá automaticamente tempo extra de forma sucessiva a cada lance ofertado, até que não haja mais ofertas, podendo, desse modo, ultrapassar o horário pré-definido para o encerramento.

9 – DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL

9.1 – A leiloeira é a autoridade máxima no leilão, cabendo-lhe dirimir quaisquer lides que eventualmente possam surgir. Fica reservado à leiloeira o direito de suspender o leilão, assim como adiar o seu horário e data de início, nos casos em que se justifiquem tais medidas.

9.2 – A leiloeira faz jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem arrematado.

9.3 – Na hipótese de desistência da arrematação, o arrematante renuncia ao direito de reembolso da comissão paga ao leiloeiro.

9.5 – Os lotes deste leilão podem ser alterados a critério da leiloeira ou do juízo.

10 – DA VISTORIA DOS BENS

10.1 – Os interessados deverão vistoriar o(s) bem(ns), levantar informações e eventuais pendências ou restrições de qualquer natureza, aqui não mencionadas, não podendo alegar desconhecimento das características e ônus não mencionados.

10.2 – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram e sem garantia, cabendo ao interessado examiná-lo(s) com antecedência, se necessário, mediante acompanhamento de oficial de justiça, que deverá ser solicitado nos autos.

10.3 – Se houver divergência entre imagem e descrição no edital, prevalece a descrição, uma vez que as imagens são meramente ilustrativas.

10.4 - As descrições e enunciados constantes deste edital representam o estado geral do(s) bem(ns) na data de avaliação e de acordo com as informações levantadas até então. Quaisquer divergências encontradas posteriormente não constituirão motivo válido para anulação da arrematação.

11 – DAS DÍVIDAS E ÔNUS

11.1 – As despesas relativas à transmissão do(s) bem(ns), tais como, ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros, remoção e outros ônus decorrentes, serão arcadas pela arrematante.

11.2 – Caso o(s) bem(ns) imóvel(is) se encontre(m) ocupado(s), a desocupação e imissão na posse ficam a cargo do arrematante.

11.3 – Créditos tributários se sub-rogam no valor da arrematação (art. 130 do Código Tributário Nacional).

11.4 – Constitui ônus do arrematante o custo de expedição da carta de arrematação e da ordem de entrega, se houver.

11.5 - O arrematante não é responsável pelos ônus do(s) bem(ns), anteriores à arrematação, inclusive obrigações propter rem.

12 – DA POSSE DOS BENS

12.1 - Nos termos do artigo 901, §1º, do Código de Processo Civil, uma vez efetuado o pagamento integral do valor da arrematação, o Juiz responsável pelo processo homologará a arrematação do leilão judicial e determinará a expedição da carta de arrematação, que servirá como título

hábil para registro no caso de bens imóveis ou para transferência no caso de bens móveis.

12.2 - O leiloeiro oficial não possui qualquer responsabilidade quanto à emissão da carta de arrematação, tampouco pelo prazo de sua expedição, sendo tais atos de competência exclusiva do Juiz responsável pelo processo. O leiloeiro, por força de sua função, não pode intervir, acelerar, interferir ou influenciar qualquer decisão judicial ou prazos estabelecidos pelo Juízo.

12.3 - É de responsabilidade exclusiva do arrematante certificar-se previamente da existência do bem e de que este se encontra no local indicado para vistoria, não podendo alegar posteriormente desconhecimento, inexistência ou erro quanto à localização, estado ou condição do bem arrematado.

13 – DAS PENALIDADES

13.1 – Administrativa

Ao licitante inadimplente recairão restrições à conta, impedimento de negociar com o poder público por até 2 (dois) anos, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores.

13.2 – Civil

O licitante que, depois de ter seu lance declarado vencedor, não efetivar pagamentos, não fornecer a documentação requisitada ou não assinar os documentos relacionados, tudo dentro do prazo, arcará com multa penitencial equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor de sua oferta, em favor da leiloeira oficial.

13.3 – Criminal

13.3.1 – Fraudar execução, alienando, desviando, destruindo ou danificando bens, ou simulando dívidas: Pena – detenção, de seis meses a dois anos, ou multa. Parágrafo único – Somente se procede mediante queixa (art. 179 do Código Penal).

13.3.2 – Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena – detenção, de seis meses a dois anos, ou multa (art. 331 do Código Penal).

13.3.3 – Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único – incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida (art. 335 do Código Penal).

13.3.4 – Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena – detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência (art. 358 do Código Penal).

13.3.5 – Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação: Pena – detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa (art. 90 da Lei 8.666 de 1993).

13.4 – Será considerada válida a intimação feita no último endereço físico e/ou eletrônico fornecido pelo (a) licitante, motivo pelo qual está obrigado (a) a manter seu cadastro atualizado.

14 – DAS IMPUGNAÇÕES E DOS RECURSOS

14.1 – Decairá do direito de impugnar os termos deste edital, o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura do leilão.

14.2 – No caso de aplicação da multa prevista no item 12.2.1, o licitante terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentar recurso ou fazer o

pagamento.

15 – DAS INTIMAÇÕES

15.1 – Ficam intimados do presente edital as partes, seus cônjuges ou companheiros, coproprietários, titulares de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, proprietário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, promitente comprador e vendedor, União, Estado e Município (art. 889 do Código de Processo Civil).

16 – DAS INFORMAÇÕES

16.1 - Maiores informações e cópia do edital poderão ser obtidas no escritório da Leiloeira Oficial, situado na Estrada Geral de Arroio Fundo, nº 01 – CEP: 89478-000 – Bela Vista do Toldo - SC. Email: csleiloeira@gmail.com

17 – DO FORO

17.1 – Para quaisquer demandas judiciais decorrentes deste edital, é competente o foro da Comarca de Canoinhas – SC, com expressa renúncia a todos os outros.

Bela Vista do Toldo – SC, 21 de outubro de 2026

CLAUDIA SCHIESSL ZIMMERMANN:08939452933

Assinado de forma digital por CLAUDIA SCHIESSL ZIMMERMANN:08939452933
Dados: 2026.10.21 22:01:54 -03'00'

Claudia Schiessl Zimmermann
Leiloeira Oficial

ANEXO

LOTE 1

Autos nº: 5000135-14.2022.8.24.0065
Exequente: RODRIGO CAZUNI
Executados: MARCELI MARLI BEIER REINISCH A
Leiloeira Oficial: Claudia Schiessl

Bens penhorados: : Lote urbano número 41 (quarenta e um), da quadra 79 (setenta e nove), com área de 645m² (seiscentos e quarenta e cinco metros quadrados) , situado na Rua Presidente Vargas, Guarujá do Sul, matriculado sob o n. 4.624 no Registro de Imóveis da Comarca de São José do Cedro/SC, sobre o qual se encontra edificada a seguinte benfeitoria:

- Uma (01) casa de alvenaria residencial com aproximadamente 190 m², coberta com telhas de barro, forração em PVC, piso cerâmico simples, aberturas em metal, piso inferior parcialmente concluído**.**

Vistoria: Rua Presidente Vargas, na cidade de Guarujá do Sul/SC.

Valor da avaliação: R$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais).

Lance mínimo 1ª Hasta Pública: R$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais).

Lance mínimo 2ª Hasta Pública: R$ 352.500,00 (trezentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais).