

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**

**Leilão Eletrônico**

Por ordem do **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DO 5º JUÍZO DA VARA ESTADUAL DE DIREITO BANCÁRIO DE SANTA CATARINA**, o Leiloeiro Público Oficial nomeado **FERNANDO RODRIGUES BENVENHO**, na forma da lei, faz saber, a todos os interessados e, principalmente, aos Executados/Devedores, que levará à venda em Leilão Público Eletrônico, pela plataforma [www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br) os bens deste Edital, observadas as seguintes condições:

**AUTOS SOB Nº 5037015-29.2022.8.24.0930/SC**

**EXEQUENTES:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DO VALE DO ITAJAÍ E LITORAL CATARINENSE - SICREDI VALE LITORAL SC

**EXECUTADOS:** LWZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., LUIZ MARTINS, LOURES MARIA MARTINS e RAFAELLA MARTINS

**BENS (LOTE 001):** Terreno situado no bairro Salto do Norte, Blumenau/SC, na Rua Frei Henrique de Coimbra, contendo a área de 414,27 m<sup>2</sup> (quatrocentos e catorze metros quadrados e vinte e sete decímetros quadrados), sem benfeitorias. Matrícula nº 22.061 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC.

**AVALIAÇÃO (LOTE 001):** R\$ 835.000,00 (oitocentos e trinta e cinco mil reais) em 24/09/2026, atualizado até a presente data corrigido pelo índice INPC em **R\$ 868.260,53 (oitocentos e sessenta e oito mil, duzentos e sessenta reais e cinquenta e três centavos)**.

**ÔNUS (LOTE 001):** AV-3/22.061 — Averbação premonitória do processo 5037015-29.2022.8.24.0930/SC (06/09/2022). AV-5/22.061 — Penhora averbada em 12/08/2025 (Termo de Penhora de 21/06/2025). Consulta CNIB negativa.

**BENS (LOTE 002):** Unidade nº 04, com 2 pavimentos, do condomínio "Residencial Don Luiz", nº 300, com área privativa de 66,36 m<sup>2</sup>, localizada e descrita conforme matrícula nº 47.438 no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC.

**AVALIAÇÃO (LOTE 002):** R\$ 284.352,60 (duzentos e oitenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos) em 21/10/2025, atualizado até a presente data corrigido pelo índice INPC em **R\$ 294.149,63 (duzentos e noventa e quatro mil, cento e quarenta e nove reais e sessenta e três centavos)**.

**ÔNUS (LOTE 002):** AV-1/47.438 averbação premonitória do processo 5037015-29.2022.8.24.0930/SC (06/09/2022); AV-5/47.438 penhora averbada em 12/08/2025.

**Fernando Benvenho**

**Leiloeiro Oficial JUCESC nº462 | JUCEPAR nº25/417-L | JUCEG nº176/2025 | JUCEMAT nº124**

**(47) 98827-2080 / (47) 3512-9393**

**Travessa Theodoro Koch, 30 – Centro, Térreo | São Bento do Sul/ C**

**Rua Mamoré, 540, Mercês | Curitiba/PR**

**[www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br)**

**BENS (LOTE 003):** Unidade nº 06, com 2 pavimentos, do condomínio "Residencial Don Luiz", nº 296, com área privativa de 67,39 m<sup>2</sup>, localizada e descrita conforme matrícula nº 47.440 no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC.

**AVALIAÇÃO (LOTE 003):** R\$ 288.766,15 (duzentos e oitenta e oito mil, setecentos e sessenta e seis reais e quinze centavos) em 21/10/2025, atualizado até a presente data corrigido pelo índice INPC em **R\$ 298.715,24 (duzentos e noventa e oito mil, setecentos e quinze reais e vinte e quatro centavos).**

**ÔNUS (LOTE 003):** AV-1/47.440 averbação premonitória do processo 5037015-29.2022.8.24.0930/SC (06/09/2022); AV-5/47.440 penhora averbada em 12/08/2025.

**BENS (LOTE 004):** Unidade nº 09, com 2 pavimentos, do condomínio "Residencial Don Luiz", nº 290, com área privativa de 84,06 m<sup>2</sup>, localizada e descrita conforme matrícula nº 47.443 no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC.

**AVALIAÇÃO (LOTE 004):** R\$ 360.197,10 (trezentos e sessenta mil, cento e noventa e sete reais e dez centavos) em 21/10/2025, atualizado até a presente data corrigido pelo índice INPC em **R\$ 372.607,26 (trezentos e setenta e dois mil, seiscentos e sete reais e vinte e seis centavos).**

**ÔNUS (LOTE 004):** AV-1/47.443 averbação premonitória do processo 5037015-29.2022.8.24.0930/SC (06/09/2022); R-4/47.443 Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, no valor de R\$ 195.000,00, na forma da Lei nº 9.514/97, e AV-5/47.443 Cédula de Crédito Imobiliário (Lei nº 10.931/2004) emitida em 05/08/2022; AV-7/47.443 penhora averbada em 12/08/2025.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 1.094.763,47 (um milhão, noventa e quatro mil, setecentos e sessenta e três reais e quarenta e sete centavos), atualizado em julho de 2026 (cálculo atualizado apresentado pelo exequente em petição de 23/07/2026).

#### **DATAS E CONDIÇÕES:**

**1ª Praça no dia 01/12/2026 às 15:00 horas.** Na primeira praça, o leiloeiro iniciará o ato ofertando o lote tendo como lance mínimo o valor atualizado da avaliação, nos termos do art. 891, parágrafo único e inciso I, do CPC. O bem que não for arrematado seguirá para segunda praça.

**2ª Praça no dia 03/12/2026 às 15:00 horas.** Na segunda praça, não será admitido o preço vil, este considerado se inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, salvo se se tratar de imóvel de incapaz, hipótese em que o lance mínimo será de 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, conforme arts. 891, inciso II, e 896 do CPC.

**Fernando Benvenho**

**Leiloeiro Oficial JUCESC nº462 | JUCEPAR nº25/417-L | JUCEG nº176/2025 | JUCEMAT nº124**

**(47) 98827-2080 / (47) 3512-9393**

**Travessa Theodoro Koch, 30 – Centro, Térreo | São Bento do Sul/ C**

**Rua Mamoré, 540, Mercês | Curitiba/PR**

**[www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br)**

**VENDA DIRETA:** Não havendo arrematação após a última data, o(s) bem(ns) prosseguirá(ão) para a modalidade de venda direta pelo prazo de 90 (noventa) dias nas mesmas condições da segunda praça.

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor do lance mediante depósito judicial em conta vinculada aos presentes autos, no prazo improrrogável de até 02 (dois) dias úteis após o encerramento do leilão, comprovando nos autos ou perante o Leiloeiro Oficial com a juntada da respectiva guia de depósito judicial devidamente quitada. **B) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO:** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta por escrito, por meio do sistema eletrônico, observando-se: 1) Até o início da 1ª Praça, proposta por valor não inferior ao da avaliação; 2) Até o início da 2ª Praça, proposta por valor que não seja considerado vil, ou seja, não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação; 3) A proposta conterà, em qualquer hipótese, 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; 4) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, sendo que as parcelas serão corrigidas mensalmente pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, com vencimento a cada 30 (trinta) dias contados da data da arrematação, mediante caução idônea, quando se tratar de bem móvel, e hipoteca sobre o próprio bem, quando se tratar de bem imóvel, nos termos do art. 885, §§ 1º e 7º, do CPC; 5) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, na forma do art. 895, § 7º, do CPC; 6) Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor, e, em iguais condições, pela formulada em primeiro lugar, consoante art. 895, § 8º, do CPC.

**TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO:** O arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ou da adjudicação, conforme art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/1932, comissão esta que não se confunde com o lance ofertado e não será dele deduzida. O pagamento da comissão deverá ser realizado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da hasta pública, diretamente em favor do Leiloeiro Oficial, na conta por este indicada.

**LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão deverão ter prévio cadastro habilitado no site [www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br) enviando a documentação necessária, anuindo com os termos de uso, disponível em

**Fernando Benvenho**

**Leiloeiro Oficial JUCESC nº462 | JUCEPAR nº25/417-L | JUCEG nº176/2025 | JUCEMAT nº124**

**(47) 98827-2080 / (47) 3512-9393**

**Travessa Theodoro Koch, 30 – Centro, Térreo | São Bento do Sul/ C**

**Rua Mamoré, 540, Mercês | Curitiba/PR**

**[www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br)**

<https://www.planoleiloes.com.br/aviso-de-privacidade/> e com a legislação em vigor, sendo responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas. Lances ofertados nos 03min (três minutos) finais do leilão, acarretarão automaticamente na prorrogação do fechamento em 03min (três minutos) até que não haja mais a oferta de lances, de modo a dar igualdade de condições aos ofertantes.

**DÍVIDAS E ÔNUS:** Os débitos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, bem como as taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço da arrematação, na forma do parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional (CTN). Da mesma forma, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem e garantias reais, sub-rogam-se sobre o produto da arrematação, observada a ordem de preferência legal, consoante o art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sendo a venda realizada em caráter estritamente "ad corpus", não cabendo ao arrematante alegar divergência de metragens, áreas, divisas, confrontações ou especificações descritivas constantes deste edital ou da matrícula imobiliária, as quais são meramente enunciativas. Compete aos interessados examinar previamente os bens a serem leiloados, verificar seu estado fático, situação de ocupação física, débitos perante terceiros, condições construtivas, ambientais, urbanísticas e documentais. A desocupação do imóvel, na hipótese de ocupação por terceiros ou pelos próprios executados, correrá por conta e iniciativa do arrematante, cabendo-lhe pleitear a competente imissão na posse perante o juízo da execução. Todas as despesas decorrentes da arrematação e transferência do domínio, tais como Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), custas e emolumentos cartorários para expedição e registro da carta de arrematação, certidões, averbações e eventuais despesas de regularização perante a Prefeitura Municipal e órgãos ambientais correrão sob responsabilidade exclusiva do arrematante. O levantamento de eventuais ônus, gravames, hipotecas, penhoras, averbações premonitórias e/ou indisponibilidades existentes na matrícula imobiliária será de responsabilidade de cada arrematante

**DO INADIMPLEMENTO:** Se o arrematante não efetuar o depósito da arrematação ou da comissão do Leiloeiro no prazo fixado, considerar-se-á desfeita a arrematação, nos termos do art. 903, § 1º, inciso III, do Código de Processo Civil, incidindo o inadimplente em multa pecuniária equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, em benefício da execução e dos credores, além da perda da caução, sem prejuízo da cobrança coercitiva das

**Fernando Benvenho**

**Leiloeiro Oficial JUCESC nº462 | JUCEPAR nº25/417-L | JUCEG nº176/2025 | JUCEMAT nº124**

**(47) 98827-2080 / (47) 3512-9393**

**Travessa Theodoro Koch, 30 – Centro, Térreo | São Bento do Sul/ C**

**Rua Mamoré, 540, Mercês | Curitiba/PR**

**[www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br)**

despesas havidas e da comissão devida ao Leiloeiro Oficial. Em caso de arrematação parcelada, o não pagamento de qualquer das prestações implicará o vencimento antecipado de todo o saldo devedor, aplicando-se sobre o saldo inadimplido multa de 10% (dez por cento), voltando o bem imediatamente à praça por conta e risco do inadimplente, sem direito à restituição das quantias já pagas até o limite das perdas e danos apurados.

**INTIMAÇÕES:** Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os condôminos, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, demais credores com penhora/arresto/indisponibilidade registrada na matrícula, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, seus sócios e administradores, se for o caso, possuidores a qualquer título.

**INFORMAÇÕES:** Com o leiloeiro, pelo Telefone/WhatsApp (47) 98827-2080 ou pelo site [www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br) ou pelos emails: [fernando@planoleiloes.com.br](mailto:fernando@planoleiloes.com.br) e [contato@planoleiloes.com.br](mailto:contato@planoleiloes.com.br)

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei.

Florianópolis, 30 de setembro de 2026.

---

RODRIGO TAVARES MARTINS  
Juiz de Direito



---

FERNANDO RODRIGUES BENVENHO  
Leiloeiro Oficial

**Fernando Benvenho**  
Leiloeiro Oficial JUCESC nº462 | JUCEPAR nº25/417-L | JUCEG nº176/2025 | JUCEMAT nº124  
(47) 98827-2080 / (47) 3512-9393  
Travessa Theodoro Koch, 30 – Centro, Térreo | São Bento do Sul/ C  
Rua Mamoré, 540, Mercês | Curitiba/PR  
[www.planoleiloes.com.br](http://www.planoleiloes.com.br)