



DIÓRGENES VALÉRIO JORGE LEILOEIRO OFICIAL

EDITAL DE LEILÃO MODALIDADE: LEILÃO ON-LINE. Autos do processo n.º: 0000844-07.1997.8.24.0035 do Juízo da 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE ITUPORANGA / SC.

O Juízo desta Vara, na forma da lei, faz saber, a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que levará à VENDA DIRETA em Leilão Público Eletrônico (on-line), durante o período abaixo descrito, o bem penhorado nos autos do processo abaixo relacionado. O leiloeiro Público Oficial será o Sr. DIORGENES VALÉRIO JORGE, Leiloeiro Público com matrícula junto a JUCISRS sob n.º 532 e na JUCESC sob n.º AARC 332, devidamente autorizado pelo(a) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) de Direito desta Vara.

- O BEM FICARÁ DISPONÍVEL ATÉ O DIA 13 DE AGOSTO DE 2027, ÀS 9:00, PELO VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DE: **R\$ 672.270,80**.
- O BEM PODERÁ RECEBER OFERTAS PELO VALOR MÍNIMO DE: **R\$ 342.858,10**, CONFORME Art. 891, § único do CPC.

LOCAL: o bem será ofertado no site WWW.DJLEILAO.COM.BR.

DAS PARTES:

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CERAMICA ESTRELA LTDA

- **DO BEM:** UM TERRENO RURAL, COM BENFEITORIAS, CONTENDO ÁREA DE 25.319M², COM AS CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES CONTIDAS NA MATRÍCULA DE Nº 9.246 DO CRI DESTA COMARCA. ENCONTRA-SE EM ATIVIDADE NO LOCAL, A EMPRESA, FRARE COMÉRCIO DETIJOLOS EIRELI, CNPJ 27455416/0001-50, SENDO O SEU REPRESENTANTE LEGAL, O SR. ADEMIRO FRARE. **Constam ônus na matrícula do imóvel.**

1. Da Modalidade do Leilão

A alienação judicial será realizada na modalidade eletrônica através do site WWW.DJLEILAO.COM.BR (cujas regras de adesão integram o presente edital) VIA VENDA DIRETA. No LEILÃO ON-LINE, via internet, será necessário cumprir ao regulamento contido no site já mencionado e com o envio de documentos completos, no prazo estipulado de até 48 horas antes da data do Leilão Público. O interessado deverá obter a autorização e a senha para acessar ao Leilão on-line e efetuar os seus lances. Importante: Não nos responsabilizamos por mau uso de equipamentos, queda de banda larga, ou por falta de acesso, ou inconsistência na internet.

Os interessados deverão proferir os seus lances através da internet no site já mencionado. Durante o Leilão, o licitante deverá permanecer diante do aparelho (microcomputador, tablet, celular ou outros) e deverá prestar atenção total ao evento, do início até o seu encerramento total.

O lance visando a arrematação dos objetos deste Leilão será oferecido pelo interessado durante a sessão especialmente para este fim, na data e hora estabelecida no preâmbulo deste edital, obedecendo-se aos prazos e requisitos dos itens anteriores.



DIÓRGENES VALÉRIO JORGE LEILOEIRO OFICIAL

O lance visando a arrematação deverá oferecer o valor igual ou superior ao determinado como valor inicial, em moeda corrente nacional (reais), superando o anterior, no caso de já existir oferta, em R\$ 1.000.00 (mil reais).

Havendo disputa, para haver o encerramento do lote, o valor ofertado deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra novo lance.

Antes de declarar vencedor, o leiloeiro oportunizará novo lance chamando atenção para contagem regressiva, homologando a venda ao final de tal contagem. O vencedor do leilão será aquele declarado pelo leiloeiro em razão da oferta de maior lance, considerando-se arrematante do lote leiloadado.

A plataforma de leilões eletrônicos (on-line) não cancela, nem anula lances efetuados através da internet. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido. Todas as ofertas e lances efetuados por Habilitados são da sua inteira responsabilidade. Todos os lances ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem lançados.

Serão anotados o nome do primeiro vencedor, bem como do segundo e terceiro colocados, caso haja alguma desistência. O lance vencedor deverá aguardar as instruções que receberá através do e-mail constante no seu cadastro.

2. Da Forma de Pagamento

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lote à vista, em até 24 horas após o leilão, ou do valor da entrada em caso de parcelamento, por meio de boleto para depósito em conta judicial vinculada aos Autos do processo n.º: 0000844-07.1997.8.24.0035, que será encaminhado pela equipe do leiloeiro ao arrematante exclusivamente através do e-mail: djleiloes@gmail.com. O pagamento do valor da arrematação ou da entrada, em caso de parcelamento, será efetuado sempre através de depósito judicial, não pague em qualquer outra conta que não a informada pelo leiloeiro e que esteja destacada com o número do processo.

O parcelamento da alienação nos seguintes termos: a entrada equivalente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação (art. 895, § 1º, do CPC), mais até 59 (cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma.

Quando o valor da entrada não for suficiente ao pagamento dos coproprietários ou de credores preferenciais, o comprador poderá ser intimado para complementar o valor da entrada (respeitado o valor da compra), sob pena de não homologação da operação.

O tratamento de eventual excesso (venda superior ao valor da dívida executada) dar-se-á na forma do art. 895, §9º, do CPC. Nestes casos, será registrada a hipoteca em favor da União (art. 895, §1º, do CPC). O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da alienação até o



DIÓRGENES VALÉRIO JORGE LEILOEIRO OFICIAL

mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

Se o adquirente deixar de pagar no vencimento quaisquer das prestações mensais, o parcelamento será imediatamente rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento), a título de multa de mora, conforme §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e inscrito em Dívida Ativa da União.

Deverá o arrematante comprovar o pagamento do lote diretamente à equipe de suporte do leiloeiro, através do WhatsApp nos números 47 98850-1785 e/ou (47) 99100-4082, ou via e-mail no endereço: djvleiloes@gmail.com, mencionando o número do lote arrematado e dados do arrematante.

O valor correspondente ao comissionamento do Leiloeiro, que será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, será efetuado integralmente em até 24 horas após o leilão, diretamente em conta que será indicada **em nome do leiloeiro DIÓRGENES VALÉRIO JORGE**. Para fins de comprovação, deverá o arrematante encaminhar cópia do recibo para a equipe de suporte do leiloeiro, através do WhatsApp nos números 47 98850-1785 e/ou (47) 99100-4082, ou via e-mail no endereço: djvleiloes@gmail.com, mencionando o número do lote arrematado e dados do arrematante. Importante frisar que apenas estes canais de atendimento são os reconhecidos como válidos para envio de documentação ou esclarecimentos.

Obs.: Caso haja interesse em parcelar, utilize o Formulário de Proposta de Arrematação Parcelada disponível no site ou solicite via e-mail: djvleiloes@gmail.com, conforme instruções deste edital. Envie com antecedência de no mínimo 24 horas.

É de responsabilidade do arrematante o correto preenchimento e conferência dos dados no momento do pagamento, ficando o Leiloeiro isento de responsabilidade em caso de erro do arrematante.

O leiloeiro se comunicará apenas através do WhatsApp n.º (47) 98850-1785 e (47) 99100-4082, ou via e-mail no endereço: djvleiloes@gmail.com. E somente estes canais serão reconhecidos como válidos para envio de documentação, ordens pagamento ou esclarecimentos. Evite golpes, não aceite contato que não seja enviado pelos canais informados no edital.

Não serão aceitas reclamações posteriores, pedidos de restituição das quantias pagas ou abatimentos de preço, independentemente dos motivos alegados.

3. Da Remuneração do Leiloeiro

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga pelo arrematante diretamente ao leiloeiro na conta em seu nome que será informada quando da arrematação. Não pague a comissão em conta de terceiros, somente a conta em nome do Leiloeiro será aceito como forma de pagamento da comissão.

Nos termos da Resolução CNJ n. 236/2016 1) anulada ou declarada ineficaz a arrematação, não haverá direito à comissão e o leiloeiro será obrigado a devolver o valor ao arrematante, devidamente corrigido; 2) havendo desistência da execução ou da penhora/arrematação, pelo exequente, será devido o valor correspondente a 2,5% ao leiloeiro pago pelo



DIÓRGENES VALÉRIO JORGE LEILOEIRO OFICIAL

exequente, inclusive no caso de haver adjudicação; 3) sendo negativo o leilão, igualmente não haverá direito à comissão; 4) havendo acordo após a arrematação, o leiloeiro terá direito à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. O leiloeiro terá direito ao ressarcimento das despesas suportadas, inclusive de mobilização, na forma da lei (art. 7º, da Resolução n.º 236/2016 do CNJ). Em caso de invalidade da venda, serão devolvidos os valores pagos pelo adquirente.

4. Da Desistência, Cancelamento ou Devolução do Bem Arrematado

Em nenhuma hipótese e sob qualquer alegação serão aceitos cancelamentos, desistências ou devoluções dos lotes arrematados. Aquele que não pagar o valor integral das obrigações, perderá os valores eventualmente desembolsados, em favor do exequente se pagou parcialmente o bem e em favor do leiloeiro se pagou parcialmente a comissão. Ainda, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da arrematação, revertida em favor do exequente, bem como multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, revertida em favor do Leiloeiro, servindo a ata circunstanciada como documento hábil para cobranças, tanto na esfera extrajudicial quanto na judicial, devendo cada interessado, exequente e/ou o leiloeiro, promoverem as suas cobranças, nos termos do Artigo 39 da Lei 21.981/32.

5. Das Condições Gerais do Leilão

O arrematante ficará responsável por promover as diligências necessárias a fim de garantir o levantamento das pendências eventualmente existentes sobre o bem junto aos órgãos competentes, contando com advogado de sua confiança caso seja necessário.

É de responsabilidade do arrematante eventuais emolumentos ou despesas cartorárias relativas ao levantamento dos registros na matrícula imobiliária, bem como as despesas decorrentes de regularização, transferência, imissão na posse e imposto ITBI.

Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sendo responsabilidade do interessado realizar prévia vistoria com o depositário indicado. A venda será feita em caráter ad corpus, ficando o interessado responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, entre outras, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções de condomínio, quando houver, e, se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos órgãos competentes.

Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço. A arrematação é considerada aquisição originária, não sendo responsabilidade do Arrematante débitos sobre o bem com fato gerador anterior à arrematação.

Ao arrematante compete arcar com todas as despesas relativas à retirada e ao registro da transmissão da propriedade do bem arrematado, dentre elas: vistorias, placas de veículos, marcação e/ou remarcação de chassi/motor, providências de etiquetas de identificação, emolumentos, dentre outras despesas que eventualmente sejam necessárias;

O Leiloeiro Oficial e o Poder Judiciário não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação) que venham a ocorrer neste edital, sendo de inteira



DIÓRGENES VALÉRIO JORGE LEILOEIRO OFICIAL

responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação do(s) bem(ns) e suas especificações. Sendo assim, a visita do(s) bem(ns) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão;

As imagens que constam no site do leiloeiro são meramente ilustrativas.

Se houver impugnação à arrematação, o arrematante poderá desistir da aquisição com a restituição da quantia paga, na forma do art. 903, § 5º, do CPC.

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).

Quando cabível, terá preferência, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior (art. 1.322, do CC).

O cônjuge ou coproprietário com interesse em exercer o direito de preferência deverão diligenciar seu cadastro completo no site www.djleilao.com.br e solicitar ao leiloeiro com pelo menos 24 horas de antecedência sua condição de licitante preferencial através do e-mail: djvleiloes@gmail.com.

Após a homologação do lance vencedor, o arrematante será comunicado através do e-mail que tiver cadastrado no site do leiloeiro quanto ao prazo de 24 horas para efetuar o pagamento do lance ofertado e da comissão do leiloeiro.

Caso não seja efetuado o depósito pelo licitante vencedor, o leiloeiro comunicará o fato ao juízo, informando também o lance imediatamente 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, caso o segundo colocado não efetue o pagamento o bem será oferecido ao terceiro colocado, nos mesmos termos acima informados. **TODOS OS LANCES OFERECIDOS SÃO COMPROMISSOS FIRMADOS E NÃO PODEM SER CANCELADOS**, inclusive os lances que não foram declarados vencedores.

Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo adquirente, inclusive da comissão do leiloeiro, incidirá a multa de 10% e as demais penalidades previstas nos artigos 895, §4º e 897, do CPC, além do arrematante ter seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário, podendo, ainda, ser criminalmente responsabilizado por fraude à leilão público (art. 335 e 358, Código Penal), bem como por todos os prejuízos financeiros causados às partes envolvidas no leilão.

Compete ao leiloeiro lavrar o auto de arrematação, ressalvando-se que a expedição da carta de arrematação será feita pelo cartório do Juízo responsável pela execução, após publicação regular dos atos necessários. O Arrematante autoriza o Leiloeiro a assinar o auto de arrematação em seu nome.

Assinado o Auto de Arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo Leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos ou a ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903 do CPC); caso não haja expediente nas datas



DIÓRGENES VALÉRIO JORGE LEILOEIRO OFICIAL

designadas, o(s) ato(s) fica(m) transferido(s) para o próximo dia útil, no mesmo horário e local.

6. Das Intimações

Ficam todos INTIMADOS no presente EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA/LEILÃO, sobre TODOS os atos aqui mencionados, caso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, ou mesmo não recebendo correspondência dos Correios, suprimindo, assim, a exigência contida no CPC.

Os(a) executados(a) ficam automaticamente intimados pelo artigo 889, Parágrafo Único do novo CPC. Por meio do presente, também ficam as partes científicas da alienação judicial (art. 889 CPC), bem como seus cônjuges, representantes legais, advogados e procuradores e eventuais credores hipotecários, usufrutuários, fiduciários e com penhora anteriormente averbadas, além de eventual(is) ocupante(s)/detentor(e)s.

O senhorio de direito, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o usufrutuário, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução, os eventuais locatários, ficam neste ato igualmente intimados da alienação judicial (art. 889, II, III, e V do CPC).

7. Da 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: WWW.DJLEILAO.COM.BR. Além dessa publicação o edital será disponibilizado no DJEN pelo juízo competente.

8. Do Prazo Para Impugnação do Edital

As partes, credores e/ou terceiros interessados poderão impugnar o presente edital no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados de sua respectiva intimação (art. 889, do CPC), bem como os demais interessados, observando o mesmo prazo, contado da data da publicação do edital no site do leiloeiro, sob pena de preclusão.

Rio do Sul, 14 de agosto de 2026.

DIÓRGENES VALÉRIO JORGE

Leiloeiro Público Oficial matrícula JUCESC AARC 332 – JUCISRS matrícula 532.

ASSINADO DIGITALMENTE

Maiores informações e cadastro para Leilão on-Line djvleiloes@gmail.com
WWW.DJLEILAO.COM.BR.

Contato via WhatsApp n.º (47) 98850-1785 e (47) 99100-4082.

Atendimento de segunda à sexta-feira, das 08h 30 às 12h e das 13h 30min às 18 horas.