

EDITAL DE LEILÃO

DIA E HORA DO ENCERRAMENTO: 13 de ABRIL de 2026 às 16h.

LOCAL: Rede Mundial de Computadores no sítio www.casamartillo.com.br.

A Excelentíssima Senhora Doutora **NAYANA SCHERER**, Juíza de Direito do 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC, na forma da lei, faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que o 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC levará à venda em **LEILÃO ELETRÔNICO** (art. 879, inciso II - primeira parte, do CPC), com encerramento no dia, hora e local acima e sob as condições ao final descritas, através da Leiloeira Oficial Giovana Norma Bólico, matriculada na JUCESC sob nº. AARC/596, o(s) bem(ns) penhorado(s) no(s) processo(s) abaixo relacionado(s).

01) Processo 5000419-23.2013.8.24.0005 - Exequente: **Condomínio Residencial Karine** / Executado: **José Luis Almirão (Espólio)**, representado pela Inventariante **Maria Euceli Ribeiro** / Bem(ns): Direitos que a parte executada José Luis Almirão (Espólio) detém sobre o Apartamento nº. 801 do Edifício Residencial Karine (decorrentes do Contrato de Compromisso de Compra e Venda - R.9 e Evento 287), situado na Rua 4502 nº. 90, em Balneário Camboriú/SC, possuindo dita unidade a área total de 183,1268m², a área privativa aproximada de 168,0000m², a fração ideal de 4,2453m² do terreno com 600,00m², com uma vaga de garagem (tudo conforme R. e Certidão de Evento 405); matriculado sob nº. 5610 no 2º ORI de Balneário Camboriú/SC. AVALIAÇÃO (direitos decorrentes do Contrato de Compromisso de Compra e Venda do Apartamento nº. 801, com uma vaga de garagem): **R\$1.533.435,85**. OBS.1: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até 09.02.2026), consta registrado: Proprietária Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. (R.8); Mandado de Registro de Contrato, tendo como promitente vendedora Embraed Empresa Brasileira de Edificações Ltda. e promissários compradores Beatriz Jetelina Monteiro e o executado José Luiz Almirão (R.9 e Evento 287), o qual já é falecido, com Autos do Inventário sob nº. 0004948-50.2021.8.16.0188 da 2ª Vara de Sucessões de Curitiba/PR (Evento 284, 330 e 353); Penhora Autos nº. 0316813-49.2015.8.24.0005 da 2ª Vara Cível de Balneário Camboriú/SC (AV.10); Indisponibilidade Autos nº. 0001847-26.2009.8.16.0026 da 1ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Campo Largo/PR (AV.11); Ação de Execução e Penhora Autos nº. 5000419-23.2013.8.24.0005 do 1º Juizado Especial Cível de Balneário Camboriú/SC - presentes autos (AV.12 e AV.13); Indisponibilidade Autos nº. 0021762-43.2013.8.16.0019 da 1ª Vara da Fazenda Pública de Ponta Grossa/PR (AV.14); Sequestro Autos nº. 5009279-94.2020.4.04.7009 da 1ª Vara Federal de Ponta Grossa/PR (R.16); Escrituração Eletrônica (AV.17); e Ressalva Protocolo nº. 110.150 (Ofício Judicial - Penhora), em andamento. OBS.2: De acordo com o Despacho do Evento 353, "deve ficar ressaltado, por oportuno, que, neste caso, eventual arrematação não transmitirá ao adquirente a aquisição do domínio sobre o bem imóvel, mas tão somente os direitos decorrentes do contrato firmado pela parte executada, de natureza estritamente obrigacional, de modo que não se deferirá a expedição de carta de arrematação para fins de regularização da propriedade perante o cartório imobiliário, medida que deverá ser buscada pela parte interessada em procedimento adequado para tal fim" (ex. adjudicação compulsória ou análoga). OBS.3: Conforme Manifestação em 26.06.2023 (Evento 468), a referida promitente vendedora Embraed Empresa Brasileira de Edificações S.A. informou que é credora no bojo da Ação de Execução forçada por título executivo extrajudicial contra devedor solvente sob nº. 0316813-49.2015.8.24.0005 da 2ª Vara Cível de Balneário Camboriú/SC, movida contra o ora Executado, e que o valor do débito alcançava R\$1.431.680,44 referente a parcelas inadimplidas, custas processuais e honorários advocatícios, e mais o valor de R\$127.278,31 relativo a honorários advocatícios sucumbenciais. OBS.4: Nos termos da Decisão de Evento 568, cumpre dar ciência sobre a impossibilidade de arrematação por menos de 70% do valor atualizado da avaliação efetuada nos autos. OBS.5: Consoante informações prestadas pela Sra. Oficiala de Justiça (Certidão de Evento 405), referido Edifício está localizado a poucos metros do mar, na Barra Sul, bem como, possui 13 pavimentos, com 3 apartamentos por andar, salão de festas na cobertura e box de praia e, ainda, os apartamentos com final 1 são de frente, voltados para o lado do mar, têm 3 dormitórios, sendo uma suíte, sacada com churrasqueira a carvão, living, banheiro social, cozinha, área de serviço e uma vaga de garagem.

REGULAMENTO: 1) DA PARTICIPAÇÃO NA HASTA PÚBLICA: 1.1) O interessado em participar do leilão deverá cadastrar-se previamente na rede mundial de computadores através do sítio www.casamartillo.com.br, de modo gratuito, com antecedência mínima de até 24h (vinte e quatro horas) da data/hora do encerramento do evento, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em

que preencherá os dados pessoais, anexará documentos e aceitará as condições de participação, registro de lance e venda previstas no Edital, no Contrato de Adesão Digital constante do sítio eletrônico, e nas demais normas que regulamentam a matéria. **1.2)** Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório no ato do seu preenchimento anexar cópias dos documentos solicitados no sítio www.casamartillo.com.br, quais sejam: a) se pessoa física: RG com CPF ou CNH e Comprovante de Residência (sendo casado, também Certidão de Casamento/Escritura Pública de Declaração de União Estável e RG com CPF ou CNH do cônjuge); b) se pessoa jurídica: Contrato Social Consolidado/Requerimento de Empresário/Ato Constitutivo/Documento Equivalente, RG com CPF ou CNH do Sócio-administrador e Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CNPJ. **1.3)** A aprovação do cadastro será confirmada através do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. **1.4)** A pessoa física e jurídica que tiver seu cadastro online aprovado, automaticamente estará outorgando poderes à Leiloeira Oficial para assinar em seu nome o Auto de Arrematação. **2) DO REGISTRO DE LANCE:** **2.1)** Para lançar, o interessado deve acessar a rede mundial de computadores através do sítio www.casamartillo.com.br e logar-se informando o seu usuário e sua senha. Na sequência, imediatamente deve clicar no leilão desejado e, na página carregada, conectar-se ao auditório virtual DÊ SEU LANCE/AUDITÓRIO AO VIVO. Somente dessa forma acompanhará o andamento do evento em tempo real, podendo registrar lance a qualquer instante. Poderá ser necessário habilitar-se previamente para participar e registrar lance, mediante "clique" no botão HABILITE-SE dentro do auditório virtual DÊ SEU LANCE/AUDITÓRIO AO VIVO. Solicitada a habilitação, a mesma será processada, podendo ser aceita ou recusada, inclusive com solicitação de envio de documentos complementares aos já arquivados. Caso aprovada, imediatamente o auditório virtual DÊ SEU LANCE/AUDITÓRIO AO VIVO ficará disponível para o registro de lance. No caso de recusa, o auditório virtual DÊ SEU LANCE/AUDITÓRIO AO VIVO ficará indisponível para registro de lance. **2.2)** Sobrevindo lance nos três minutos finais do encerramento de um lote, haverá acréscimo de mais três minutos no cronômetro dele, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. **2.3)** A disputa estendida em um lote não impede o fechamento dos demais, devendo o interessado acompanhar o cronômetro regressivo individual do lote que lhe interessa. Ou seja, não é condição para o fechamento do lote subsequente, a finalização do anterior. No entanto, dependendo do leilão, dos bens envolvidos e sempre visando à busca pelo maior valor, ao seu exclusivo critério, poderá a Leiloeira Oficial utilizar-se da ferramenta de adição de tempo ao restante dos lotes, sendo que se selecionada essa opção, quando houver lance nos três minutos finais do encerramento do lote da vez, será acrescentando três minutos no cronômetro deste e também dos demais lotes abertos. Dessa forma, os lotes serão fechados na sequência, não permitindo que o lote posterior feche antes do lote anterior. **2.4)** O lance ofertado é irrevogável e irreatável, sendo que o usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que o lance não pode ser anulado e/ou cancelado em nenhuma hipótese. **2.5)** O lance eletrônico será concretizado no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, a Leiloeira Oficial não se responsabiliza por lance ofertado que não seja recebido antes do fechamento do lote. **2.6)** O registro de lance eletrônico inicia-se imediatamente após a publicação do Edital no site da Leiloeira Oficial, com status "Em Andamento". **2.7)** Para todos os efeitos, o horário de encerramento do evento/contagem regressiva do cronômetro individual do lote segue a hora oficial de Brasília. **2.8)** A Leiloeira Oficial dispõe de todos os lances capturados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o arrematante fique inadimplente (remisso) ou faça uso da faculdade da desistência da arrematação, o juízo poderá, no intuito de aproveitar os atos já praticados, convocar os licitantes vencidos para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante. **2.9)** A Leiloeira Oficial poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote. **3) DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** **3.1)** Na ocasião do leilão não será aceito lance que ofereça preço vil, sendo que considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891 caput e parágrafo único, do CPC). **3.2)** Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato (à vista) pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 caput, do CPC). **3.3)** A comissão da Leiloeira Oficial, paga à vista através de depósito bancário, é de 5% (cinco por cento) e correrá por conta do comprador ou remitente, em caso de arrematação ou remição da execução, respectivamente. **3.4)** Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o pagamento do saldo no prazo previsto perderá, em favor da execução, a multa fixada ou o sinal dado em garantia e também a comissão paga à Leiloeira Oficial. **3.5)** Havendo a suspensão ou a extinção da execução em virtude de acordo antes do leilão, este somente será suspenso após o pagamento das custas e

demais despesas processuais, inclusive aquelas da Leiloeira Oficial fixadas em despachos e/ou Portarias, conforme o caso. **3.6)** Eventuais ônus existentes sobre o bem levado a leilão deverão ser verificados pelos interessados junto aos órgãos competentes. **3.7)** O bem imóvel é alienado em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas/medidas/etc. mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Ademais, é vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, competindo-lhes inclusive a verificação das restrições impostas por zoneamento/utilização do solo/futuras edificações. **3.8)** Na venda de bem imóvel, é de inteira responsabilidade do adquirente o pagamento do ITBI e das despesas de transcrição/registro, bem como de todos os emolumentos exigidos para o cancelamento dos ônus (penhoras, hipotecas, arrestos, etc.) registrados na matrícula, além da quitação de valores existentes relativos à alienação fiduciária (à exceção das ações de execução de sentença cuja natureza da obrigação seja *propter rem*), marinha (SPU), condomínio/chamadas de capital (à exceção das ações de execução de sentença de cobrança de taxas condominiais/chamadas de capital), energia elétrica, água e gás, salvo determinação judicial contrária. **3.9)** No caso de arrematação em hasta pública, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tal bem, ou a contribuições de melhoria, subrogam-se sobre o respectivo preço (art. 130 parágrafo único, do CTN). **3.10)** O bem móvel é vendido no estado de conservação em que se encontra, não pesando sobre o mesmo qualquer espécie de garantia, devendo o interessado vistoriá-lo previamente, pois não poderá alegar futuramente desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação, etc.. **3.11)** Na venda de veículo, é de inteira responsabilidade do adquirente o pagamento de despesas de transferência/registro, bem como de eventuais débitos em aberto junto ao DETRAN, além da quitação de valores existentes relativos à alienação fiduciária, salvo determinação judicial contrária. **3.12)** Ficam desde já as partes, sobretudo os executados, seus cônjuges se casados forem, e os demais interessados mencionados no art. 889 caput, incisos e parágrafo único, do CPC, INTIMADOS pelo presente, que valerá como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO para todos os atos aqui mencionados.

Informações pelo telefone 0800 012 6000 - Balneário Camboriú/SC.
Home Page: www.casamartillo.com.br E-mail: falecom@cmartillo.com.br
Balneário Camboriú, 13 de fevereiro de 2026.

NAYANA SCHERER
Juíza de Direito

PUBLICA-SE ATÉ DIA 07.04.2026.