



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1^ª. Vara da Família e Orfãos da Comarca de São José /SC

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O JUÍZO DA 1^ª. VARA DA FAMÍLIA E ORFÃOS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ – SC, NA FORMA DA LEI. FAZ SABER, a todos quanto o presente EDITAL DE HASTA PÚBLICA virem ou dele tiverem conhecimento, Magistrada Dra. KARINA MALISKA PEITER, o qual, levará à venda em Leilão Público Eletrônico por intermédio do Leiloeiro Oficial Judicial, Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto, AARC 143/2004/SC devidamente nomeado, Online pela plataforma Leiloadora www.vasconcelosleiloes.com.br durante o período abaixo descrito, o (s) bem (ns) penhorado (s) no (s) processo (s) abaixo relacionado (s).

PROCESSO: 5003295-21.2020.8.24.0064/SC

Exequente: Monique Deucher (relativamente Incapaz(art.4º CC)

Representante legal do Exequente: Rose de Fatima Deucher Nica (Pais)

Executado: João Dario Celani

INICIO DO LEILÃO: On Line, no endereço eletrônico (site)

www.vasconcelosleiloes.com.br

**DATA DO LEILÃO: Inicio dia 19/01/2026 e Término
23/01/2026**

**1^ª. Praça no Dia 19/01/2026 com início às 08:00, com encerramento às 09:00
do dia: 19/01/2025. Pelo Valor da Avaliação. R\$ 218.100,00. Duzentos e
Dezoito Mil e Cem Reais).**

**2^ª. Praça: 19/01/2026 com Início às 09:01 até: 17:00 do dia 23/01/2026 (50%)
da Avaliação R\$: 109.050,00 (Cento e Nove e Cinquenta Reais) Inadmitido
Preço Vil (Art. 891 parágrafo único CPC).**

**BEM: Uma Gleba de Terra com área de 72.700,00 m2. Sob matrícula de
número 9227, situado na Fazenda Morro Grande, Município de São
Joaquim, CONFORME Matrícula 9227, em anexo, em nome do Executado:
JOÃO DARIO CELANI**

**LOCAL PARA VISITAÇÃO: Fazenda Morro Grande, Área rural de Luizinho,
próximo a propriedade de Avelino Rizzi, 1º Distrito deste Município de São
Joaquim, CEP: 88600000**



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1^ª. Vara da Família e Orfãos da Comarca de São José /SC

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS: Por meio do presente, ficam as partes cientificadas da alienação judicial (art.889, I e § único, do CPC), bem como seus cônjuges, representantes legais e eventuais credores hipotecários, usufrutuário, fiduciários e com penhora anteriormente averbadas, além de eventuais ocupantes (s) / detentores; 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 ou parte na execução, ficam neste ato intimados da alienação judicial (art. 889, II, III,V do CPC).

1) NOS 60 DIAS QUE SUCEDEREM O LEILÃO (HASTA PUBLICA), INICIA-SE A VENDA DIRETA DOS BENS CUJA OFERTA TENHA SIDO RESULTADO NEGATIVO DO LEILÃO.

2) A comissão Leiloeiro: cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento da comissão do LEILOEIRO estabelecida em **5%** (Cinco por cento, conforme determinação Judicial do Magistrado para este leilão) (Art. 22 Letra F c/c Art. 24 do Decreto Lei 21.981/32 da Regulamentação da Profissão de Leiloeiro Oficial), do valor da arrematação ou da adjudicação.

3) Em Caso de solução consensual entre devedor e credor, caberá ao executado o pagamento da remuneração do leiloeiro em 2.0%.

4) Sendo também que os lances retardatários, para aquisição direta do BEM após o AUTO NEGATIVO DE 2º Leilão também incidirão a comissão (Pró Labore) do Leiloeiro em **5%**.

5) Em caso de ADJUDICAÇÃO será devida ao Leiloeiro Oficial Judicial, o valor de **5% (Cinco por Cento)** de seu Pró labore, do valor da AVALIAÇÃO. Se o Exequente quiser adjudicar o BEM, ainda assim, deverá obrigatoriamente, participar da HASTA PUBLICA, isto, quando houver disputa e em condições iguais aos outros participantes, e dos arrematantes, vencendo o maior lance. Se não houver lances, a adjudicação será feita logo após o leilão, o qual será imediatamente encaminhada e analisada pelo Magistrado(a).

6) INTIMAÇÕES NECESSÁRIAS: Poderão ser promovidas pela Secretaria por meio do Diário Oficial eletrônico. O PRÓ LABORE DO LEILOEIRO (COMISSÃO DO LEILOEIRO), cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento da comissão do Leiloeiro, estabelecido em **5%** (Cinco por cento, por determinação do Magistrado para este Leilão) do valor da arrematação ou da adjudicação. A comissão do Leiloeiro será sempre pago à vista diretamente ao Leiloeiro aqui nomeado, (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/32), **no prazo máximo de 24 horas**, importância esta, não incluída no valor do lance vencedor. Em caso de solução consensual, acordo, entre devedor e credor após a publicação do edital na plataforma leiladora www.vasconcelosleilos.com.br caberá ao executado o pagamento da remuneração (Pró Labore do leiloeiro) em 2.0%, à título de indenização da importância despendida no desempenho de suas funções sobre a Avaliação do Bem, despesas administrativas, diárias de estacionamento, despesas com o veículo, tais como parte elétrica e outros, (quando for BENS móveis) (Art. 22 Letra F c/c Art. 24 do Decreto Lei 21.981/32; Art. 884 CC e artigos 1º, 4º e 5º da CF 1988, ou 5% nos termos do § 3º do Artigo 7º do Provimento 236/16 do CNJ. Em caso de ADJUDICAÇÃO, os honorários correm por conta do adjudicante/Arrematante.



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª. Vara da Família e Orfãos da Comarca de São José /SC

7) COM A MANIFESTAÇÃO DO LEILOEIRO OFICIAL JUDICIAL SOBRE A DATA DA HASTA, CUMPRA A SECRETARIA O DISPOSTO NO ART.889, DO CODIGO DE PROCESSO CIVIL, PARA PUBLICAÇÃO NO DIARIO DA JUSTIÇA ELETRONICO (DJe), E INTIMAÇÃO DOS INTERESSADOS. NA HIPOTESE DE NÃO SER POSSIVEL A INTIMAÇÃO PESSOAL DE QUAISQUER DAS PARTES, ESTE EDITAL E/OU O EDITAL PUBLICADO NO (DJe), SUPRIRA A NECESSIDADE DO ATO DAS INTIMAÇÕES.

8) ESTE LEILÃO JUDICIAL POR SER EXPROPRIAÇÃO JUDICIAL POR R. DECISÃO JUDICIAL, FICA O LEILOEIRO JUDICIAL ENEAS CARRILHO DE VASCONCELOS NETO AUTORIZADO A FOTOGRAFAR EXTERNAMENTE E A FAZER FIMAGENS DE DRONE DO BEM EXPROPRIADO QUE IRÁ A HASTA PÚBLICA, JÁ NAS FILMAGENS INTERNAS DO IMÓVEL, SE O EXECUTADO NÃO AUTORIZAR, SERÁ CHAMADO O OFICIAL DE JUSTIÇA E SE NECESSÁRIO FORÇA POLICIAL, PARA QUE SEJA CUMPRIDO.

9) O QUE SERÁ LIVRE DO ÔNUS NA HASTA PÚBLICA: O QUE SERÁ LIVRE DE ÔNUS: Os BENS arrematados, sendo imóveis, serão recebidos livres de PENHORA, HIPOTECAS, e DEBITOS TRIBUTÁRIOS anteriores à compra em Leilão, nos termos expressos do Artigo 130, § único, do CTN e Artigo 1º do Ato nº 10/GCGJT de 18/08/2016. A isenção do arrematante/alienante dos créditos tributários relativos a imposto cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens móveis e imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referente a tais bens, ou a contribuições de melhoria da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, salvo quando conste do título a prova da sua quitação, seja em hasta pública ou em alienação particular, estejam ou não inscritos da dívida ativa (artigo 130, parágrafo único do CTN).

10) Depois de assinado o AUTO DE ARREMATAÇÃO pelo Juiz, pelo Leiloeiro Oficial, e o arrematante, a arrematação será considerada PERFEITA, ACABADA e IRRETRATÁVEL. Se o arrematante não pagar o preço no prazo estabelecido por Lei, configurar-se-á a desistência da arrematação, ficando o arrematante que deu causa impedido de participar de novo Leilão, e o Magistrado(a) poderá aplicar-lhe MULTA a ser revertida em favor do credor, além de despesas processuais, e a comissão (pró labore) do Leiloeiro Oficial, inclusive, com cobrança judicial, podendo, o CPF do Arrematante inadimplente ser inscrito no CADIM (Cadastro federal de inadimplentes). Sendo também que os lances retardatários, para aquisição direta do BEM após o AUTO NEGATIVO DE 2º Leilão também incidirão a comissão (Pró Labore) do Leiloeiro em 5%

11) PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO: O lance à vista (pagamento à vista) terá preferência sobre o pagamento a prazo. Aquele que arrematar (quando o caso), de vários bens, ou BEM ÚNICO terá preferência sobre o lançador (Arrematante), nos termos do art. 893 do CPC. Será considerada vencedora a proposta que apresentar o maior valor, acima do “preço mínimo”, estabelecido para o bem (51% - cinquenta e um por cento). As Propostas “A Vista, ou com menor número de parcelas, terão preferência sobre as propostas parceladas, em consonância com o parágrafo 7º do Artigo 895 do Código de Processo Civil; em caso de Propostas de mesmo valor, será observada a seguinte ordem: a) Pagamento a vista ; b) Proposta com menor números de parcelas, persistindo o empate, prevalecerá a proposta recebida em primeiro lugar.

12) Se o Exequente quiser adjudicar o BEM, ainda assim, deverá obrigatoriamente, participar da HASTA PUBLICA, isto, quando houver disputa e em condições iguais aos outros participantes, e dos



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª. Vara da Família e Orfãos da Comarca de São José /SC

arrematantes, vencendo o maior lance. Se não houver lances, a adjudicação será feita logo após o leilão, o qual será imediatamente encaminhada e analisada pelo Magistrado(a).

13) Aquele cadastrado no site, ou Arrematante que não honrar os compromissos deste EDITAL, ou da ARREMATAÇÃO, e não saldar os valores ofertados, a comissão do LEILOEIRO, LANCES, ou outros perderá o sinal dado, (se houver), bem como a comissão do Leiloeiro (se houver), caracterizando DESISTÊNCIA, e ficará proibido e de licitar ou participar de HASTAS PUBLICAS (LEILÕES), tanto pelo CPF ou CNPJ cadastrado no site, e, serão inscritos no CADIN (Cadastro Nacional de Inadimplentes em leilões federais, Estaduais e Municipais).

14) Dos lanços ofertados via internet: O interessado em ofertar lances pela Internet deverá, cadastrar-se no site www.vasconcelosleiloes.com.br e enviar a documentação que será **ANALISADA, e, se, aprovada, liberada para homologação do cadastro do usuário.**

15) O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no respectivo cadastro do site www.vasconcelosleiloes.com.br, oportunidade em que preencherá os dados pessoais (pessoa física ou jurídica) e aceitará implicitamente às condições de participação previstas neste **EDITAL e nos termos de uso constantes da na página eletrônica.**

16) As pessoas físicas e jurídicas que solicitarem o cadastramento online, e participarem do certame no site www.vasconcelosleiloes.com.br aceitam implicitamente e outorgam poderes autorizando o Leiloeiro Oficial Judicial Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto a assinar pelo arrematante o **AUTO DE ARREMATAÇÃO, e outros documentos inerentes apenas ao certame (leilão específico que o Arrematante esteja cadastrado).**

17) Os lanços eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente **EDITAL estiver publicado no site do Leiloeiro aqui nomeado www.vasconcelosleiloes.com.br sendo que estes, serão concretizados no ato da sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido as eventualidades e suscetibilidades de falhas técnicas e da rede mundial de computadores que possam ocorrer, o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados de forma eletrônica. Aos participantes do leilão não é conferido qualquer tipo de direito em caso de problemas com o Servidor do seu Computador, (quedas de Internet, variações ou oscilações da rede do Cadastrado (participante), e, ou, da rede mundial de computadores (Internet), ou mesmo qualquer outra falha técnica que comprometa ou impossibilite a realização do **LEILÃO**.**

18) Sobreindo lance nos últimos 3 minutos (3 minutos) antecedentes ao término do leilão, o horário de fechamento, será prorrogado por mais 3:0 (três) minutos, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidades iguais de ofertar novos lances, pela plataforma leiloada www.vasconcelosleiloes.com.br salvo algum problema ocasionado pela INTERNET ou pela REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES (INTERNET).

19) Os bens serão leiloados/arrematados no estado em que se encontram, não sendo de responsabilidade do Leiloeiro qualquer divergência contida no **EDITAL. A venda será realizada em caráter **"ad corpus"**, sendo que as descrições contidas no presente **EDITAL** possuem caráter meramente enunciativo. A verificação do estado de conservação dos bens compete aos arrematantes.**



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª. Vara da Família e Orfãos da Comarca de São José /SC

20) Tratando-se de imóveis, os bens arrematados, **(Por decisão Judicial do Magistrado(a))** serão recebidos livres de penhora, hipotecas, e débitos anteriores relativos ao IPTU, (art. 130, § único, do CNT) até a data da HASTA PÚBLICA.

21) Tratando-se de veículos, ou bens imóveis, os bens são recebidos livres de débitos **(Sempre por Decisão Judicial do Magistrado(a))** de: licenciamento, IPVA e multas até a data da **HASTA PUBLICAM**. (ART. 130, § único do CTN);

22) cabe aos arrematantes as despesas com transferências de propriedade de imóveis, Registros em Cartório, sejam imóveis ou móveis (veículos), bem como a retirada e transporte dos bens arrematados;

23) Compete ao Leiloeiro tomar todas as medidas, estabelecer normas e critérios para o bom funcionamento e o sucesso do Leilão

Demais esclarecimentos, bem como cópias do **EDITAL**, poderão ser solicitadas e impressas diretamente no site www.vasconcelosleiloes.com.br ou pelo telefone: **Whats/App: (047) 99190-1951 com o Leiloeiro Judicial aqui nomeado.**

E para que ciência e conhecimento a todos os arrematantes e interessados, é passado o presente EDITAL, que será publicado na forma da Lei, no seguinte endereço eletrônico www.vasconcelosleiloes.com.br e **informações gerais com o Leiloeiro Oficial Judicial pelo fone Celular/WhatsApp 47 99190-1951, Escritório Galpão Auditório (47) 3065 7400 Instagram: @leiloeiroeneasvasconcelos. Email:leiloeiroeneasvasconcelos@gmail.com**

São José, 14 de Dezembro de 2025

Juíza de Direito:

Dra. Karina Maliska Peiter

Juiz(a) de Direito da 1ª. Vara da Família e Orfãos da Comarca de São José/SC

Leiloeiro Oficial Judicial
Enéas Carrilho de Vasconcelos Neto – AARC/143/2004