



PODER JUDICIÁRIO
VARA ÚNICA DA COMARCA DE RIO DO OESTE
ESTADO DE SANTA CATARINA

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, se faz saber a todos, que será levado a leilão o bem penhorado nos autos em que é exequente **MUNICÍPIO DE RIO DO OESTE/SC** e executado: **MODESTINO COZATTI (ESPÓLIO), VALCIR CONZATTI**, interessado: **ANA DORIZETE BONACOLSI CONZATTI, MIRANDA CONZATTI**, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: 25/11/2025, com encerramento às 11:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, pelo valor da avaliação. Não sendo verificado lances, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 03/12/2025, com encerramento às 11:00 horas**, ainda pela melhor oferta, exceto pelo preço vil, inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, exceto nos casos em que há reserva de meação ou copropriedade. Tanto no primeiro, quanto no segundo leilão, os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 2 minutos, sendo o encerramento do lote 01 às 11:00 horas, o encerramento do lote 02 às 11:02 min, e assim sucessivamente até o último lote. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes. Os bens em relação aos quais não houver oferta de qualquer lance, até o horário previsto para o encerramento do leilão, serão apregoados, novamente, em “**REPASSE**”, **por um período adicional de uma hora, em até 15 minutos** após o término do pregão de todos os lotes. Durante a hora adicional em questão, de “repasse”, observar-se-ão, para realização de lances, etc, as mesmas regras estipuladas para o leilão propriamente dito.

Caso não haja expediente nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local e horário. **LOCAL:** O leilão será realizado através do site **www.jrleiloes.com.br**

PROCESSO: 5001548-53.2021.8.24.0144 – EXECUÇÃO FISCAL

BEM: O terreno situado na esquina da Rua XV de Novembro com a Rua Amélio Franzói, no perímetro urbano da cidade de Rio do Oeste, Estado de Santa Catarina, contendo a área de 1.769,27m² (um mil, setecentos e sessenta e nove metros quadrados e vinte e sete decímetros quadrados) com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente em 63,87 metros com a referida Rua XV de Novembro; fundos em 50,62 metros com terras de Valcir Conzatti; estremando do lado direito em 31,00 metros com a Rua Amélio Franzói e do lado esquerdo em 33,71 metros com terras de Alma Catoni Mondini. **OBS.:** Conforme avaliação, constatou-se que o logradouro é servido por rede de água encanada, energia elétrica, telefone e iluminação pública. Uma das vias de acesso (Rua Amélio Franzói) é pavimentada no trecho e a área é abrangida pela entrega postal. Ressalte-se, no entanto, que trata-se de ponto facilmente alagáveis (cota de 8,30m). **Imóvel matriculado sob o nº 5.796** (antiga matrícula 28.226, no Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul/SC.), no Registro de Imóvel de Rio do Oeste/SC. **AVALIAÇÃO:** R\$ 345.715,35 (trezentos e quarenta e cinco mil, setecentos e quinze reais e trinta e cinco centavos), em 05 de março de 2023. Atualizado para R\$ 383.288,84 (trezentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e oito reais e oitenta e quatro centavos), em 25 de agosto de 2025. **LOCALIZAÇÃO DO BEM:** Rua XV de Novembro, esquina com a Rua Amélio Franzói, Centro, Rio do Oeste – SC. **DEPOSITÁRIO:** Não informado. **ÔNUS:** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.



OBS.: 01) Ciente que os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial. O bem será adquirido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme no artigo 130 do C.T.N e nos artigos 1.499 do C.C., artigos 903, § 5º, I e artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015 e artigo 141-II da lei 11.101/05. **OBS.: 02)** Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Em caso de arrematação, deverá ser resguardado a parte cabente ao coproprietário(a)/meeiro(a), nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC. **Obs.: Sobre a parte do(a) coproprietário(a)/meeiro(a) não incide desconto e não se aplica parcelamento.**

Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site www.jrleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia conforme segue: Os arrematantes ficam cientes desde já que deverão garantir seu lance com o pagamento do respectivo valor acrescido da comissão da Leiloeira no prazo de 48 horas, para fins de lavratura do termo próprio. Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Os lances on-line serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato de sua 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 e o Judiciário, não se responsabilizam por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote (batida do martelo).

Ficam através deste edital, intimadas as partes (CPC/2015 Artigo 887 e Art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro), os cônjuges, os arrematantes e terceiros interessados. Cientes, também, que no ato da adjudicação, ou remição ou acordo entre as partes, serão cobrados os serviços da Leiloeira na proporção de 2% sobre o valor da avaliação.

A comissão de Leilão, cujo resultado for positivo, sempre será devida a Leiloeira Oficial, na proporção de 5% (cinco por cento) sobre o valor arrematado, pelo ATO PRATICADO (Decreto Federal nº. 21.981/1932), assumindo, conforme o caso, o arrematante, o adjudicante ou o remetente, o ônus destas despesas. Em caso de imóveis, o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895 do CPC. O arrematante deverá efetuar o pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista, no prazo de 01 dia após o recebimento da guia, e o restante poderá ser parcelado em até 30 (trinta) vezes, sendo as prestações mensais e sucessivas. Ao valor de cada parcela, será corrigida pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem. No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **OBS.:** Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.



Caso os Exequentes, Executados, cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, das datas do Leilão, quando da expedição das notificações respectivas, valerá o presente Edital de INTIMAÇÃO DE LEILÃO.

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação. Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei (artigo 903 § 5º do CPC), será aceita desistência dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações assumidas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma dos artigos 335 e 358, do CPB - Impedir, afastar ou procurar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

Fica autorizada a Leiloeira a vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s) de forma externa e interna, e inclusive a acessar as áreas comuns no caso de imóvel(eis) em Condomínio. Em caso de resistência/impedimento, deverá o(a) Leiloeiro(a) comunicar a situação nos autos. A Leiloeira Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a fazer a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária, ou comerciante, sendo mera mandatária, ficando assim eximida de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos da Leiloeira Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do CPC).

LEILOEIRA OFICIAL: Joyce Ribeiro, JUCESC sob nº. AARC/519, telefone: 0800-707-9272 e/ou (51) 3126-8866 e/ou (51) 98231-8713, e-mail: contato@jrleiloes.com.br e site: www.jrleiloes.com.br.

Rio do Oeste, 27 de agosto de 2025

JUIZ(A) DE DIREITO