



**PODER JUDICIÁRIO - JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CHAPECÓ/SC**

**EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO
(Extrato do artigo 886 e seguintes CPC)**

LEILÃO ON-LINE Nº 22/2026

1º Leilão/Praça: **20 de Julho de 2026**, às 10h30min (Lanço não inferior à avaliação).

2º Leilão/Praça: **27 de Julho de 2026**, às 10h30min (A quem mais der, desde que igual ou superior a 50% do valor da avaliação).

Local: **ON-LINE**, através do site do Leiloeiro: www.machadoleiloeiro.com.br

Para todos os efeitos, é o horário oficial de Brasília (Brasil) que se aplica ao presente Edital.

Fábio Marlon Machado, Leiloeiro Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina sob o nº AARC 370, devidamente autorizado pela Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito **Marcos Bigolin** da 3ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC, venderá em Público Leilão/Praça, na modalidade **ON-LINE**, na forma da Lei, em dia, hora e local supracitados, os seguintes bens penhorados:

AUTOS Nº 5010887-21.2024.8.24.0018 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE: Jeferson Luiz Freitas Comunello

Procuradores: Juliane Hennerich Bandeira, Daiane Calza, Lais Regina Perondi, Bianca Therezinha Silva, Jose Luis Arisi Hobold, Jeferson Luiz Freitas Comunello, Eduarda Barbara Rorig e Carla Kehl

EXECUTADO: Edu Luis Vial

Procuradores: Antonio Zanella Neto, Pedro Luiz Zandavalli Winckler Junior e Flavio Silva Danieli

BEM: BOX nº 15, do Edifício Residencial Rivera, situado à Rua Peru, Edifício Rivera, nº 730-D, Bairro Líder, Chapecó/SC. Localizado no 1º pavimento – Subsolo, para estacionamento de 02 (dois) veículos de pequeno porte (um atrás do outro), com área total de 47,097m², sendo: 22,8m² de área privativa, 20,52m² de área de uso comum de divisão não proporcional (garagem) e 4,50m² de área de uso comum de divisão proporcional. Confrontações conforme matrícula. **Imóvel matriculado sob o nº 119.070 junto ao 1º Ofício do Registro de Imóveis de Chapecó/SC. Avaliado em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).** A avaliação do bem poderá ser atualizada quando dos pregões. **Depositário do bem:** Executado. **Localização:** 1º Pavimento - subsolo do Edifício Rivera, nº 730-D, Bairro Líder, Chapecó/SC.

ÔNUS/RECURSOS:

AV.4-119.070. AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA – autos de cumprimento de sentença n. 5010887-21.2024.0018. **Ônus do próprio processo. O levantamento poderá ser pleiteado mediante requerimento.**



R.5-119.070. PENHORA de 50% do imóvel objeto da matrícula nos autos de execução de título extrajudicial nº 5004748-87.2023.8.24.0018.

AV.6-119.070. INALIENABILIDADE DECORRENTE DE PENHORA – autos de execução de título extrajudicial nº 5004748-87.2023.8.24.0018.

Observação: Eventuais débitos incidentes sobre o imóvel não serão de responsabilidade do arrematante, sendo que deverão ser habilitados no processo, pelos credores. E, serão pagos com o produto das vendas judiciais dos bens, respeitadas as ordens de preferência.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DO EDITAL:

1. Da Comissão Do Leiloeiro Oficial:

A comissão importa em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ou adjudicação (art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981 de 19/10/32) e deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro ou por meio de guia a ser expedida. A comissão não está inclusa no montante do lance. E, na hipótese de acordo ou remição após o leilão positivo (§ 3º, art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ), ou quando houver acordo ou remição mesmo antes da realização do leilão já designado, e após ter iniciado os atos preparatórios, o leiloeiro fará jus ao pagamento de valor equivalente, a título indenizatório pelo trabalho dispendido, no percentual equivalente à metade da comissão legal (artigo 24 do decreto 32), que é responsabilidade do Arrematante, Remitente ou Adjudicante. Em caso de ausência do pagamento, o leiloeiro tem autonomia para adotar meios de cobrança dos valores na via judicial.

2. Dos Bens:

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, não cabendo ao Juízo de Direto ou ao Leiloeiro Oficial qualquer responsabilidade referente a consertos, encargos sociais, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. A Arrematação será forma de Aquisição Originária, não cabendo, portanto, alegação de evicção, haja vista a responsabilidade, bem como atribuição exclusiva dos Arrematantes, Remitentes ou Adjudicantes, a prévia verificação da situação dos bens supracitados.

Cabe aos Arrematantes, requerer em juízo ou perante órgãos públicos, o levantamento de eventuais constrições, penhoras, restrições, hipotecas e baixas de débitos (taxas, tributos) existentes sobre os bens arrematados, inclusive, averbações/registros de incorporação e regularizações pendentes com o município. Não cabe desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus, ou na expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega. No caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter*



rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. (art. 908, § 1º do CPC). Eventuais débitos de condomínio devem ser descontados do produto da arrematação.

3. Dos Lanços

Os lanços ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, cujos lanços não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote.

O interessado em participar do leilão na modalidade online deverá cadastrar-se previamente no site <https://www.machadoleiloeiro.com.br/>, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data do evento, de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico.

Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório, tanto pessoa física quanto jurídica, no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados no site <https://www.machadoleiloeiro.com.br/>, . A aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado. As pessoas físicas e jurídicas que realizarem seu cadastro ficam cientes e desde já, autorizam a consulta do CPF/CNPJ para verificação da situação de regularidade junto à Receita Federal.

Para efetuar o lance, o licitante interessado deverá, além de cadastrado, estar devidamente habilitado para participar do leilão em questão. Para solicitar a habilitação, o proponente deverá acessar o site com login e senha, entrar no link do Leilão 22/2026/SC e clicar no botão “DÊ SEU LANCE”, onde aparecerá uma tela de concordância com as regras do edital (edital disponível para leitura no botão: EDITAL), devendo este ser lido e, aceitando as condições, clicar no botão “ACEITAR TERMOS”.

Os lanços *on-line* serão concretizados 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 circunstâncias alheias ao controle do provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

4. Da Intimação

Pelo presente Edital, ficam intimadas as partes, seus cônjuges se casados forem, bem como os coproprietários, condôminos, credores pignoratícios, hipotecários, anticréticos, fiduciários, usufrutuários, herdeiros, sucessores ou com penhora/indisponibilidade anteriormente averbada.



Eventualmente, caso não encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, a intimação considerar-se-á feita por meio do presente edital de leilão, com cópia afixada no local de costume, nos termos do art. 889 do CPC.

5. Do Pagamento Da Arrematação:

À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por meio de guia judicial (art. 892 do CPC), tendo o arrematante o prazo de 24h (vinte e quatro horas), da realização do leilão, para comprovar o pagamento diretamente ao Leiloeiro; O pagamento poderá ser feito mediante o sinal de 5% (cinco por cento) do valor do lance, no ato da arrematação e o saldo do valor restante do lance poderá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), por meio de guias judiciais.

Parcelado: Aos interessados, poderão arrematar na forma parcelada, através de proposta escrita, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, e o saldo em até 30 (trinta) meses, reajustadas de acordo com a variação do INPC, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme art. 895 do CPC.

Assinado o auto de arrematação/entrega pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considera-se perfeita, finalizada e irretroatável, nos termos do art. 903 do CPC.

6. Assuntos Diversos

Maiores informações poderão ser obtidas junto à **3ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC**, ou com o Leiloeiro Oficial Fábio Marlon Machado, pelo Telefone **(49) 3198-1350**, Celular **(49) 9.9804-9974**, E-mail: fabio@machadoleiloeiro.com.br e Home Page: www.machadoleiloeiro.com.br e/ou www.leiloesdajustica.com.br.

Maravilha/SC, 05 de Maio de 2026.

Fábio Marlon Machado
Leiloeiro Público Oficial - AARC nº 370

Marcos Bigolin
Juiz de Direito
3ª Vara Cível da Comarca de Chapecó/SC