



**PODER JUDICIÁRIO - ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO FRANCISCO DO SUL**

Rua Cel. Oliveira, 289, Execução Fiscal Municipal: (47) 3444-6251 / Juizado Especial Cível: (47) 3130-9015 - Bairro: Centro - CEP: 89240000 - Fone: (47) 3130-9001 - E-mail JEC: saofrancisco.juizadocivel@tjsc.jus.br - Email: [saofrancisco.civel2@tjsc.jus.br](mailto:saofrancisco.civel2@tjsc.jus.br)

**EDITAL DE PRAÇA E LEILÃO**

O Doutor **JOAO CARLOS FRANCO**, Juiz de Direito desta **2ª Vara Cível da Comarca de São Francisco do Sul-SC**, na forma da lei. **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tomarem conhecimento, que fica designado:

**1ª PRAÇA/LEILÃO** com a **ABERTURA** da hasta publica no dia **05 de dezembro de 2023 às 09h00min** por valor igual ou superior ao de avaliação e com **ENCERRAMENTO** da **1ª praça no dia 05 de dezembro de 2023 previsto para às 12h00min**.

**2ª PRAÇA/LEILÃO** com a **ABERTURA** da hasta publica no dia **12 de dezembro de 2023 às 09h00min** quando será oferecido pela melhor oferta, desde que por valor igual ou superior **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação com **ENCERRAMENTO** da **2ª praça no dia 13 de dezembro de 2023 previsto para às 12h00min**.

**LOCAL:** Leilão exclusivamente por meio eletrônico, mediante acesso ao site da internet <http://www.vmlleioes.com.br>.

Para participar do leilão é necessário a realização de um cadastro no referido site com antecedência e deverão obrigatoriamente aderir aos termos contidos no sistema. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Incumbirá ao licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão Pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da Inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão. Será considerado vencedor o lance em maior valor. Na hipótese de algum bem/lote indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem/lote poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 90 (noventa) dias após a última data designada para leilão, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital. Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

**LEILOEIRO:** Sr. Jair Vicente Martins, Leiloeiro Público Oficial, já compromissado nos autos, relativos aos bens penhorados nos autos a seguir relacionados.

**PROCESSO:** CARTA PRECATÓRIA CÍVEL Nº 5003481-82.2022.8.24.0061/SC

**AUTOR:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

**RÉU:** RICARDO AUGUSTO LIE, LIE TJI TJHUN, AMPLA PRODUTOS DE COMUNICACAO VISUAL LTDA.

**BEM:** ÁREA RURAL com 1.725.463,43 m<sup>2</sup>, distante aproximadamente 7,00 km do centro de São Francisco do Sul, plana em quase a sua totalidade, cercada, sem mata, a exceção da reserva legal aprovada e área de APP averbadas junto à matrícula do imóvel, composta de duas partes contíguas e internamente separadas pela faixa de reserva legal e riacho, a primeira com 104,54 ha e a segunda com 71,40 ha (planta anexa). A primeira parte tem aproximadamente 800,00 m de frente para a BR-280 e para a linha férrea; o que possibilita a instalação de terminal ferroviário; possui 14 tanques de profundidade média de 1,00 m destinados atualmente à piscicultura. Atendida por rede de energia em baixa e alta tensão, água potável, rede telefônica, rede interna de fibra ótica, rede de gás canalizado. As edificações existentes, devido às suas dimensões e padrão construtivo, não agregam valor ao imóvel. Imóvel nominado de Fazenda Miranda São Francisco do Sul-SC, localizado na Rodovia BR-280, Bairro Miranda, São Francisco do Sul, Santa Catarina, com demais características e confrontações constantes na matrícula 42.690 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de São Francisco do Sul-SC.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões) de reais

**DEPOSITÁRIO:** Próprio executado

**DESPESAS COM PUBLICAÇÕES, OFÍCIOS E OUTROS:** a serem informados em hasta pública.

**DÉBITO:** R\$ 1.793.327,08 (hum milhão setecentos e noventa e três trezentos e vinte e sete reais e oito centavos) em 10/11/2023 e mais acréscimos legais a ser acrescido das custas processuais e honorários advocatícios;

**ÔNUS:** AV-02 – RESERVA LEGAL;

R-5 – HIPOTECA CEDULAR em favor da Agencia de Fomento do Paraná S/A;

AV-6 – PENHORA nos autos 0013914-55.2010.8.16.0004 da 2ª Vara de Execuções Fiscais de Curitiba-PR;

AV-8 – PENHORA nos autos 0008852-92.2020.8.16.0033 da Vara Cível de Pinhais-PR;

R-9 – HIPOTECA JUDICIARIA nos autos 00088552-93.2018.8.16.0001 da 7ª Vara Cível de Curitiba-PR;

AV-10 – AÇÃO nos autos 0005104-42.2020.8.16.0004 da 4ª Vara da Fazenda de Curitiba-PR;

AV-11 – PENHORA nos autos 0010659-50.2020.8.16.0033 da Vara Cível e da Fazenda Pública de Pinhais-PR;

AV-12 – PENHORA nos autos 0010664-72.2020.8.16.0033 da Vara Cível e da Fazenda Pública de Pinhais-PR;

AV-13 – PENHORA nos autos 0010659-50.2020.8.16.0033 da Vara Cível e da Fazenda Pública de Pinhais-PR;

1) Ficam os interessados cientes que, arrematando os bens constantes do presente Edital, arcarão com a comissão do Leiloeiro, no importe de 5% sobre o valor da arrematação, sendo que esta taxa é devida mesmo na hipótese do exequente arrematar com créditos (*independente de exhibir ou não o preço*), além de despesas envio de correspondências, publicações, obtenção de documentos e outras custas relativas ao leilão, valores esses que serão devidamente informados aos licitantes por ocasião da hasta pública.

2) Na hipótese de acordo entre as partes, após encaminhado o edital respectivo para publicação e antes da hasta pública, além das despesas específicas com a remoção/armazenagem, será devido pelo executado ou por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado ao Leiloeiro, a título de remuneração pelos serviços prestados para a designação e preparação da hasta pública o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da execução ou sobre o valor da avaliação do bem, se menor, sendo que na hipótese de tal percentual representar valor inferior a R\$ 1.500,00, deverá este montante ser observado como valor mínimo a ser pago para o leiloeiro.

- 3) Na hipótese de acordo ou remição após o leilão, será devida, pelo devedor, taxa de comissão de 5% sobre o valor da arrematação efetuada no leilão já realizado. Tratando-se de adjudicação, o leiloeiro oficial, bem como o depositário, receberá os valores acima mencionados calculados sobre a avaliação ou arrematação dos bens.
- 4) Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital.
- 5) Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento.
- 6) Os bens acima relacionados encontram-se à disposição para vistoria no endereço dos respectivos depositários. Segundo o artigo 18 da Resolução nº 236 do CNJ Conselho Nacional de Justiça, os bens serão vendidos ad-corpus, ou seja, no estado de conservação em que se encontram, sem garantia (*inclusive de funcionamento*), constituindo ônus do interessado verificar suas condições, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver.
- 7) Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação, antes das datas designadas para alienação judicial. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos.
- 8) O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições e características dos bens adquiridos, não sendo aceitas reclamações após o leilão.
- 9) Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (*a exemplo de restrições construtivas, ambientais, Usufruto Vitalício, dentre outras*) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. Constitui obrigação do interessado verificar a existência de eventuais restrições. Alienação Fiduciária somente será baixada quando houver essa determinação nos autos do processo. Não havendo tal determinação, o arrematante assume eventual saldo devedor.
- 10) Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.
- 11) Em relação a eventuais créditos tributários, será de responsabilidade do arrematante a respectiva quitação.
- 12) Forma de pagamento: A VISTA OU PARCELADO sendo que Lances à vista terão preferência, bastando igualar ao valor do último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. O lance a prazo tem de superar o lance anterior, já o lance à vista basta igualar-se ao último lance a prazo e terá preferência.
- Na arrematação parcelada deverá ser depositado, no mínimo **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, **30 (trinta)** em parcelas, mensais, devidamente corrigidas pela média da Taxa INPC e IGP-DI. O vencimento da 1ª parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a realização da hasta pública. O arrematante que fizer uso da prerrogativa acima fica ciente de que, caso interrompa o pagamento das parcelas, implicará no automático vencimento das demais parcelas (considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida). Caso o débito não seja quitado perderá os valores já depositados, em prol da execução, e deverá devolver os bens ao depositário público, sob pena do descumprimento de ordem judicial.
- 13) Em caso de realização de acordo, a hasta somente será suspensa se todas as demais despesas forem quitadas (custas, honorários contábeis, contribuição previdenciária, imposto de renda, etc).
- 14) É obrigação do arrematante abrir a conta judicial, conferir os dados da Guia de Pagamento e efetuar o pagamento da arrematação. A comissão do leiloeiro deverá ser depositada pelo arrematante em conta de titularidade do mesmo.
- 15) A simples oposição de embargos à arrematação por parte do réu ou de terceiros não é causa para desfazimento da arrematação.
- 16) Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise à nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, §5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2% sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante à diferença (*se houver*). Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro. No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida. Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (*no todo ou em parte*), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.
- 17) Informações podem ser obtidas com o leiloeiro, pelo telefone (41) 3385-4656 ou pelo site [www.vMLEILOES.COM.BR](http://www.vMLEILOES.COM.BR).
- 18) O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (*cinco*) dias corridos, contados da publicação do mesmo (no site do leiloeiro [www.vMLEILOES.COM.BR](http://www.vMLEILOES.COM.BR) ou *Jornal de Circulação ou Diário Oficial*), sob pena de preclusão.
- 19) Caso os Exequentes, Executados, Credores hipotecários ou fiduciários, cônjuges, coproprietários e terceiros interessados não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, da data de Praça e Leilão, quando da expedição das notificações respectivas, valerá o presente **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA E LEILÃO**. Presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço residencial ou profissional declinado na inicial. Se não tiverem procurador constituído nos autos do processo, serão intimados por qualquer outro meio idôneo, na forma do art. 889 do NCPC. Em caso de realização de acordo, a hasta somente será suspensa se todas as demais despesas forem quitadas (custas, honorários contábeis, contribuição previdenciária, imposto de renda, etc).
- 20) O prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação, como embargos ou recursos, começará a contar após a Hasta Pública, independentemente de intimação. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado resumidamente no jornal de circulação e na íntegra no site [www.vMLEILOES.COM.BR](http://www.vMLEILOES.COM.BR) e afixado na forma da Lei.

São Francisco do Sul-SC, 14 de novembro de 2023.