
EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
Primeira Vara Cível de São João Batista/SC

* **INÍCIO DO PRIMEIRO LEILÃO:** A partir da publicação e divulgação do Edital de Leilão;

* **ENCERRAMENTO DO PRIMEIRO LEILÃO:** Dia 01 de Abril de 2025, às 14h; (Pelo valor da avaliação).

* **INÍCIO DO SEGUNDO LEILÃO:** A partir do encerramento do Primeiro Leilão;

* **ENCERRAMENTO DO SEGUNDO LEILÃO:** Dia 08 de Abril de 2025, às 14h; (Mínimo 51% do valor da avaliação).

LOCAL: Exclusivamente por meio eletrônico, através do site: www.bampileiloes.com.br.

Ricardo Bampi, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pela Exma. Sra. Dra. Maria Augusta Tridapalli, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível São João Batista/SC, venderá em Primeiro e Segundo Leilão na forma da Lei, em dia, horas e local supracitados, o bem penhorado abaixo:

Processo nº 5002058-84.2022.8.24.0062

Exequente: Estrela Administração e Participações S/S Ltda.

Executado: Hamilton Elias de Oliveira

Executado: SC Solados Ltda.

Bem: Fração de 3% (área de 735,60m²) do terreno urbano, localizado na Rua Marcos Silva, nesta Cidade e Comarca de São Joao Batista, com área total de 24.520,00 m², terreno plano, irregular, possui esquina, topografia abaixo do nível da rua, passa um canal de escoamento de agua pluvial e uma servidão no terreno, extrema nos fundos com o Rio, possui vegetação (capoeira), possui benfeitorias (fotos anexas Laudo Avaliação), esta localizado em uma área mista, aproveitamento para comercio, indústria e residência, proximidades com a Rodovia SC 410, com as seguintes confrontações descritas na matrícula: Forma irregular, medindo 121,74 metros de frente ao Norte, acompanhando a Rua Marcos Silva; fundos ao Sul, mede 105,04 metros, confronta com o Rio Tijucas; lado direito a Leste, mede 190,30 metros, confronta com terras de Idésio Vale; lado esquerdo, ao Oeste, mede 256,30 metros, confronta com Valmor Mafra e herdeiros de José Leonardo de Oliveira. **Matrícula:** Imóvel sob a Matrícula nº 9.617 do Registro de Imóveis de São João Batista/SC. **Observação:** O local possui infraestrutura urbana oferecida pelo município: energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, transporte coletivo, coleta de lixo etc. Via de acesso: Rua Marcos Silva. Pavimentação: asfalto. Possui calçadas. Perfil: Plano. **ÁREA TOTAL UTILIZADA POR TERCEIROS:** 4.530,53m². **ÁREA TOTAL REMANESCENTE DA MATRÍCULA:** 24.520,00 m². **ÁREA**

REMANESCENTE: 19.989,47 m². O terreno possui desnível médio de 1,60 metros em relação à Rua Marcos Silva, possui vegetação de grande porte, sendo necessário projeto de corte desta vegetação e projeto de aterro do terreno para que possa ser utilizado. Existe área de APP junto ao rio Tijucas com afastamento de 50,00 metros, ocupando uma área em torno de 3.800,00 m² nos fundos do terreno. Esta área tem o valor reduzido em 80% pois pode ser utilizada como área de crédito de carbono. Esta área é valorada em R\$ 116,66 /m². A área remanescente de 16.189,47 m², que necessita de aterro tem seu valor reduzido em 15% pois sem aterro sua utilização é restrita, sujeita a enchentes. Esta área é valorada em R\$ 496,25 /m². Valor total do imóvel = R\$ 8.477.332,40 (oito milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, trezentos e trinta e dois reais e quarenta centavos). **Proprietários:** Hugo Salvador de Oliveira 97% da matrícula e Hamilton Elias de Oliveira 3% da matrícula. **Ônus:** Penhora em AV-4 (Matrícula atualizada até a data de 10/02/2025). Débitos de IPTU a serem consultados. **Endereço:** Rua Humberto Assis de Oliveira (AV-5), s/n, Bairro Cardoso, em São João Batista/SC. **Avaliação da área total:** O imóvel foi avaliado em R\$8.477.332,40 (oito milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, trezentos e trinta e dois reais e quarenta centavos). **Obs:** Esta avaliação não incluiu as terras e benfeitorias de terceiros de boa-fé. **Avaliação da fração (3% da área):** Avaliado em R\$254.319,97 (duzentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e dezenove reais e noventa e sete centavos). **Data da avaliação:** 20/10/2024.

Pelo presente edital, ficam intimadas as partes, se não forem encontradas pelo Oficial de Justiça, suprimindo, assim a exigência contida no art. 889, I do CPC, bem como, herdeiros necessários, cônjuges, condôminos, coproprietários, interessados e eventuais credores. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, preferencialmente à vista, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do CPC) ou, não sendo possível, poderão ser utilizadas as prerrogativas do art. 916, do Novo Código de Processo Civil (depósito inicial de 30% + 6 parcelas, corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês), desde que constituída caução (bem móvel) ou hipoteca sobre o próprio bem (se imóvel), conforme art. 885, §§ 1º e 7º, do CPC. Terão preferência as ofertas para pagamento à vista, embora admita-se também propostas de parcelamento se mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar por escrito e encaminhando ao e-mail do leiloeiro (leilao@ricardobampi.com.br), com pelo menos 24h de antecedência do término do primeiro ou do segundo leilão (art. 895 e seguintes do CPC), uma vez que o registro *online* do lance parcelado só poderá ser feito pelo leiloeiro de forma operacional, o qual aparecerá registrado na plataforma do leilão com o termo “Presencial/a prazo” (nomenclatura utilizada pelo administrador do *site*), mas considerado de forma exclusivamente *online* para fins de comprovação e registro da data e horário do recebimento do lance. Conforme determina o art. 887, § 1º do CPC, este edital está devidamente publicado no *site* do leiloeiro e será realizado na modalidade *online*. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, sem garantia, constituindo ônus do(a) comprador(a) verificar suas condições antes das datas designadas para a hasta pública. **Ônus do arrematante:** 1) Cabe aos arrematantes o pagamento da comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação (art. 24 do Decreto-lei 21.981/1932), mais eventuais despesas de remoção e guarda de bens conforme tabela vigente (diária do depósito), ou, custas de 2,5% sobre o valor da arrematação, caso não tabelado, bem como o pagamento das despesas tributárias para transferência/tradição/transcrição dos bens, sujeitando-se, ainda, aos demais ônus previstos em lei. 2) Ficarão a cargo do arrematante: as eventuais despesas de condomínio e outras obrigações civis referentes ao imóvel, tais como foro, laudêmio e etc.; as despesas cartorárias de transferência e desmembramento, bem como o ITBI; os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou

reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente; as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; as demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, incluindo débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso. O arrematante do imóvel recebe o bem, igualmente, livre de débitos de IPTU e demais tributos municipais atrasados, nos termos do art. 130 do CTN. O mesmo ocorre em relação ao ITR (imposto federal) nos imóveis rurais. 3) No caso de imóveis e veículos arrematados, fica o arrematante obrigado, após o recebimento da carta ou mandado de arrematação, a proceder a averbação no órgão de registro respectivo (Cartório de Registro de Imóveis ou Departamento de Trânsito). **Advertências especiais:** 1) Caso não sejam os devedores encontrados para intimação pessoal, ficam devidamente intimados pela publicação do presente edital na imprensa oficial e afixação em local de costume, da realização dos leilões e da reavaliação dos bens a serem leiloados; 2) Os credores hipotecários, usufrutuários, condôminos, senhorio direto ou credor com penhora anteriormente averbada, bem como, os cônjuges, sócios e/ou acionistas, que não forem intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos leilões/praçãs; 3) Havendo pluralidade de credores, a satisfação dos créditos reger-se-ão pela ordem de preferência, conforme preceitua o art. 908, §§ 1º e 2º do CPC. 4) O arrematante arcará, também, com as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária (emolumentos e taxas cartorárias, ITBI, vistorias, custas de transferência, etc.). No caso de veículos automotores (automóveis, motocicletas, embarcações, aeronaves e similares), os impostos sobre a propriedade da coisa no serão transferidos ao arrematante, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN. Também não serão transferidas ao arrematante as dívidas referentes a multas pendentes, da responsabilidade pessoal do proprietário anterior. O arrematante arcará, porém, com as despesas de transferência, inclusive de natureza tributária. Quanto aos demais bens móveis, todas as dívidas e ônus não serão transferidos ao arrematante. No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes relativas a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse da coisa e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, como o IPTU e taxas municipais, ou as contribuições de melhoria, não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN. Também não será transferido ao arrematante eventual ônus relativo à hipoteca sobre o bem imóvel, conforme art. 1.499, inciso VI, do CC. 5) Em caso de arrematação deste bem, fica consignado que será ônus do arrematante eventual débito de Alienação Fiduciária e débito de condomínio, caso o fruto desta arrematação não seja suficiente para quitá-los. Fica consignado, portanto, que trata-se de débito com caráter “*propter rem*”, de modo que caso o valor da arrematação não seja suficiente para adimplir estas dívidas, a diferença deverá ser quitada pelo arrematante do imóvel. 6) Se o arrematante não pagar no vencimento, qualquer das parcelas mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, será acrescido em 50% de seu valor a título de multa e, imediatamente inscrito em dívida ativa e executado. 7) Os bens encontram-se nos locais indicados nas suas descrições para verificação do estado em que se encontram (mediante autorização expressa); 8) Em caso de adjudicação, acordo, remição, pagamento, parcelamento do débito ou qualquer outra forma de transação ou qualquer ato que implique suspensão/cancelamento do leilão ou extinção do processo, após iniciado os atos preparatórios da hasta pública (seja antes, durante ou após o término dos leilões já designados), correrá por conta da parte(s) executada(s) ou remitente ou adjudicante(s), a prévia comprovação dos recolhimentos das custas e demais despesas processuais, fazendo *jus* o leiloeiro, inclusive, ao pagamento de comissão e despesas, que serão cobrados no percentual de 5% sobre o valor da arrematação (art. 24 do Decreto-lei 21.981/1932 e art. 7º, § 3º e 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ), caso não esteja fixado expressamente outro valor pelo(a) juiz(a), a título de ressarcimento e remuneração do leiloeiro pelo tempo de trabalho despendido, independentemente de comprovação. 9) Em caso de desistência da arrematação, após a confecção do Auto de Arrematação e assinatura do arrematante, os valores pagos à título de despesas e comissão do leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor da arrematação, não serão ressarcidos ao desistente, por se tratar de remuneração do leiloeiro pelo tempo de trabalho realizado e despendido. No entanto, será o desistente ressarcido integralmente dos valores pagos a título de

arrematação, estes, corrigidos monetariamente. 10) O licitante e o leiloeiro poderão, a qualquer momento, mediante parecer escrito e fundamentado, revogar total ou parcialmente este leilão, por motivo de interesse público, decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, bem como anulá-la, por ilegalidade, na forma da lei, dando ciência de sua decisão aos participantes, com as devidas fundamentações, assegurando-se o contraditório. 11) Para participação do leilão, por meio do site www.bampileiloes.com.br, os interessados deverão estar devidamente cadastrados conforme as normas do site e assim, receber a chave de acesso. 12) Os procedimentos para a realização do cadastro estão disponíveis no site e, em caso de dúvidas, poderão contar com o suporte da assessoria do leiloeiro, em horário comercial. 13) Os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro oficial, por qualquer ocorrência, tais como: quedas ou falhas no sistema, falhas da conexão de internet, falhas ou interferências na linha telefônica, *daley* ou qualquer outra falha técnica. 14) O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas indicadas no item 11, não sendo cabível qualquer reclamação ou questionamento a esse respeito, devendo os licitantes evitarem, para tanto, lances eletrônicos perto do encerramento do leilão. 15) Na sucessão de lances no leilão online, a diferença entre os ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixada no portal. 16) Os lances que vierem a ser ofertados, são de inteira responsabilidade do usuário/interessado, sendo o mesmo, também, responsável pelo eventual uso inadequado de seu LOGIN e SENHA de acesso ao sistema. 17) Leilão na modalidade “*ad corpus*”. **Observação:** O presente edital está sujeito a alterações até a data dos leilões designados. Contato do leiloeiro: Maiores informações com o Leiloeiro Oficial Ricardo Bampi (AARC-000324), através dos telefones (49) 3226-0765 / (49) 9.9167-5971 / (49) 9.9901-2277, por meio do site: www.bampileiloes.com.br, no e-mail: leilao@ricardobampi.com.br, ou no endereço: Josefina Amorim, nº 146, bairro Sagrado Coração de Jesus – Lages/SC.

Dra. Maria Augusta Tridapalli
Juíza da 1ª Vara Cível de São João Batista/SC
(Assinatura eletrônica)

Ricardo Bampi
Leiloeiro – AARC 324
(Assinatura eletrônica)