

EDITAL DE INTIMAÇÃO/VENDA DIRETA
COMARCA DE MONDAÍ – VARA ÚNICA
PRAZO MÁXIMO PARA LANÇOS: 28 DE SETEMBRO DE 2022

EDITAL DE INTIMAÇÃO/VENDA JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR (VENDA DIRETA) PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS, COM INTIMAÇÃO A TODAS AS PARTES.

O Exmo. Sr. Dr. RAUL BERTANI DE CAMPOS, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Mondai, Estado de Santa Catarina, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, que nos autos do Processo nº **5000476-77.2020.8.24.0043**, será realizada a **VENDA JUDICIAL DIRETA**, conduzida pelo Leiloeiro Público Oficial Ulisses Donizete Ramos, AARC 309 – site: www.donizeteleiloes.com.br – na forma a seguir discriminada:

AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A.

EXECUTADO: JULIANE ANDREA SOARES KIRCH e TARCISIO LUIS KIRCH

PREÂMBULO

MODALIDADE: ONLINE

PRAZO MÁXIMO PARA LANÇOS: **28 DE SETEMBRO DE 2022**

HORÁRIO DE ENCERRAMENTO DO LEILÃO: **ÀS 18:00.**

LOCAL ONLINE: Site www.donizeteleiloes.com.br.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS poderão ser obtidas através de contato pelo E-mail: contato@donizeteleiloes.com.br.

PRAZO DE OFERTA: **90** (noventa) **DIAS**

BEM: LOTE COLONIAL Nº 249 (duzentos e quarenta e nove). Localização: GLEBA Nº 5 (cinco), do Imóvel Pepery, situado na Seção denominada Linha Tempestade, neste Município e Comarca de Mondai, SC. **Área: 64.192,00m²** (sessenta e quatro mil, cento e noventa e dois metros quadrados). **Confrontações:** NORTE, em 303,21 metros, por uma linha sinuosa, com o lote colonial nº 249-A. SUL, em 262,67 metros, com parte do lote colonial nº 224. NORDESTE, em 33,58 metros + 167,16 metros, com parte do lote colonial nº 248. SUDOESTE, em 104,72 metros + 55,46 metros, com parte do lote colonial nº 250. SUDESTE, com o Lajeado Tempestade, o qual o separa do lote colonial nº 228. O imóvel contém as seguintes acessões, segundo diligência do Oficial de Justiça, declaradas pelo executado: a) 2 (dois) aviários em pré-moldado, coberto com telhas de fibrocimento 4mm, com piso, todos

equipados, de 126m x 14m cada; b) 02 (dois) aviários medindo 120m x 14m, com piso de alvenaria, todo equipado, telhas de fibrocimento 4mm; c) 01 (uma) casa de madeira aproximadamente 70m², telhado de telhas; d) 01 (uma) casa mista de 195m² (aproximadamente). Tudo em bom estado de funcionamento e conservação.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.863.745,95 (um milhão e oitocentos e sessenta e três mil e setecentos e quarenta e cinco reais).

LANCE INICIAL: R\$ 950.510,43 (novecentos e cinquenta mil e quinhentos e dez reais com quarenta e três centavos).

VISITAÇÃO PÚBLICA E VISTORIA: LOTE COLONIAL Nº 249 (duzentos e quarenta e nove).
Localização: GLEBA Nº 5 (cinco), do Imóvel Pepery, situado na Seção denominada Linha Tempestade, no Município e Comarca de Mondai, SC.

ÔNUS: AV.1-14440, RESERVA LEGAL, de 29 de fevereiro de 2012; R.5-14440, HIPOTECA CEDULAR - 1º GRAU, de 25 de abril de 2013; R.6-14440, HIPOTECA CEDULAR - 2º GRAU, de 03 de maio de 2013; R.11-14440, PENHORA, de 04 de dezembro de 2017; R.12-14440, PENHORA, de 28 de fevereiro de 2018; AV.13-14440, PENHORA, de 03 de agosto de 2021; AV.14-14440, PENHORA, de 24 de novembro de 2021; Averbação Premonitória constante do AV-9-14440 e AV-10-14440, Livro nº 02.

DA PARTICIPAÇÃO NOS ATOS DE VENDA

1. A venda judicial direta será conduzida pelo Leiloeiro Público Oficial Ulisses Donizete Ramos, inscrito na JUDESC, sob nº AARC 309.
2. As propostas *ONLINE*, dar-se-ão, via internet, através do site www.donizeteleiloes.com.br, até o horário limite fixado para encerramento do leilão.
3. Os interessados em participar dos atos expropriatórios deverão **efetuar prévio cadastro** junto ao escritório ou no portal do Leiloeiro, mediante a apresentação/encaminhamento dos seguintes documentos: Pessoa Física - Cópia Simples do RG (Frente e Verso) e do CPF; Cópia Simples da Certidão de Casamento (se casado for); Comprovante de Residência atual; Pessoa Jurídica - Comprovante do CNPJ; Cópia do Contrato Social e da última alteração; Cópia Simples do RG (Frente e Verso) e do CPF do representante legal da empresa (sócio administrador); Comprovante de Residência atual do representante legal da empresa (sócio administrador). Por Procuração - Além dos documentos exigidos anteriormente da pessoa representada, o interessado deverá apresentar cópia de seus documentos de identificação

(RG e CPF) e procuração com poderes exclusivos para arrematar com firma devidamente reconhecida em cartório pelo Outorgante, contendo todas as informações necessárias, conforme modelo disponibilizado no portal. As cópias de RG e CPF podem ser substituídas por cópia simples da Carteira Nacional de Habilitação (CNH).

4. Em complementação aos documentos exigidos no item anterior, os participantes na forma online deverão solicitar junto ao leiloeiro a Declaração de Ciência e providenciar a sua assinatura. Com firma reconhecida por verdadeira em cartório e enviar via E-mail ao Leiloeiro, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas antes do horário de início do Leilão.

5. É expressamente proibida a apresentação de lances online e em nome de terceiro, ainda que possua procuração para tais fins.

7. É vedada a participação nos atos expropriatórios dos agentes elencados no Art. 890 do Código de Processo Civil.

8. Os interessados em participar da alienação online, deverão realizar o cadastro prévio até 72 horas antes do final do prazo limite no site <https://www.donizeteleiloes.com.br>, na opção “Para participar do certame online”, clique no “Cadastre-se” devendo preencher todos os dados solicitados e, ao final, receberão uma “**senha**” e “**Login**” de acordo com sua identificação em seu registro, que possibilitará que sejam dados Lances nos bens disponíveis no edital.

09. A nenhum participante é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 8.666/93 e, ao participar do leilão expressamente aceita e concorda com as condições da venda direta e a arrematar os bens no estado que se encontram. Todos os interessados desde já, concordam que a alienação judicial será eletrônica (online), com o horário de fechamento do pregão estabelecido, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar lances de forma digital.

10. Todos os atos realizados via internet (Leilão On Line) ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, assumindo o interessado /arrematante todos os riscos ao optar por esta forma de participação, ficando expressamente, desde já, tanto o Poder Judiciário e o Leiloeiro, isentos de qualquer responsabilidade.

11. A participação na presente venda direta pública implica, no momento em que o lance for considerado vencedor, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

12. **TODOS OS LANCES EFETUADOS SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS** e significam compromisso assumido, nos termos da Legislação.

DAS CONDIÇÕES DA VENDA E DAS PROPOSTAS

1. Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais.

2. A alienação far-se-á preferencialmente na forma à vista e a quem oferecer o maior lance, respeitado o percentual mínimo de cinquenta por cento da avaliação do bem, nos termos do parágrafo único do art. 891 do CPC.

2.1 Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o Arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance.

2.2 O Arrematante interessado em adquirir o bem penhorado em parcelas deverá efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a **25%** do valor da arrematação e o **restante em até 30** (trinta) **parcelas** (art. 895, § 1º do CPC), vencíveis a cada 30 (trinta) dias, contados da data da arrematação, mediante garantia hipotecária do próprio bem.

2.2.1 As parcelas serão corrigidas pelo INPC.

2.2.2 Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895, § 4º do CPC).

2.3 Em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor (Art. 895, § 8º, inciso I, do CPC).

3. Os lances individualizados somente serão aceitos durante a realização dos eventos simultâneos (*OnLine*).

4. Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do respectivo bem, nos termos do Art. 843 do CPC.

5. No caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, conforme ordem descrita no § 2º do Art. 892 do CPC, bem como o coproprietário alheio a execução, nos termos do §1º do Art. 843 do CPC.

6. O sistema do Leiloeiro estará aberto para o recebimento de propostas *online* após a anuência do presente edital pelo respectivo juízo competente, observando-se como lances mínimos os valores previamente estipulados.

8. Eventuais propostas apresentadas pessoalmente ou cadastrada na Plataforma *Online* serão irretroatáveis, sendo que o descumprimento das cláusulas estipuladas no presente edital pode ocasionar a incidência de multa a ser aplicada a critério do juízo.

9. O recebimento de qualquer espécie nos moldes previstos e autorizados pelo juízo resultará na concretização da venda, sendo lavrados os documentos hábeis de imediato, suspendendo-se a oferta pública do bem.

10. A comissão devida ao Leiloeiro é de 5% (cinco por cento) a ser paga pelo Arrematante, calculada sobre o valor da arrematação, acrescida das custas de arrematação no importe correspondente 0,5% (cinco decimais por cento), conforme Tabela III, da Lei nº 9.289/96 -, em ambos os casos não se incluindo no valor do lance.

10.1 A comissão devida ao leiloeiro deverá ser paga à vista pelo Arrematante através de depósito em conta indicada ou por meio de cheque à vista e nominal ao leiloeiro e, as custas de arrematação na forma da lei.

11. Em caso de homologação de qualquer espécie de acordo e/ou remição após a realização

da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão prevista no item anterior.

12. Não será devida a comissão estipulada ao leiloeiro na hipótese de qualquer acordo e/ou remição que acarrete a suspensão dos atos autorizados.

13. Eventual pedido de suspensão dos atos de alienação formulado por qualquer parte ou interessado deverá ser obrigatoriamente instruído com o comprovante de pagamento das despesas relativas ao cancelamento dos pregões, sob pena de não conhecimento do pedido.

14. O Poder Judiciário se reserva o direito de adiar, revogar ou anular a arrematação caso seja constatada alguma irregularidade, sem que do seu ato assista aos arrematantes direito a qualquer indenização.

15. A participação nos atos de venda judicial direta implica no conhecimento e plena aceitação, por parte dos interessados, das exigências e condições estabelecidas no presente edital, não podendo em qualquer momento alegar desconhecimento dos mesmos. A participação na modalidade *online* implica de forma complementar no prévio conhecimento dos Termos de Uso publicados no portal do leiloeiro e na concordância com os termos do Contrato de Adesão para Uso do Sistema de Leilões *Online* disponibilizado durante o processo de cadastramento.

16. Eventuais casos omissos serão submetidos à apreciação do respectivo juízo competente.

17. Após a assinatura do Auto de Arrematação pelo juízo, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do Art. 903 do CPC.

DOS PAGAMENTOS

1. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento da arrematação (lance) deverá ser realizado de imediato pelo arrematante nos termos expressos no artigo 892 do CPC.

2. No prazo de 24 horas após a realização do leilão, o Arrematante deverá efetuar o pagamento do lance ou do percentual de entrada (no caso de venda parcelada), o qual ocorrerá através de guia de depósito judicial, emitida pelo leiloeiro e entregue/enviada ao Arrematante, nos termos do inciso IV do Art. 884 do CPC, devendo remeter ao Leiloeiro o respectivo comprovante de depósito para fins de prestação de contas junto ao juízo da execução.

3. No mesmo prazo deverá o Arrematante comprovar o depósito da comissão devida ao leiloeiro (Art. 901, §1º, do CPC), sob pena de não expedição da ordem de entrega de bem e/ou carta de arrematação.

4. Os comprovantes dos referidos pagamentos poderão ser encaminhados através do E-mail: contato@donizetteleiloes.com.br, desde que plenamente legíveis e sem quaisquer rasuras. Do contrário, deverão ser entregues pessoalmente no endereço do Leiloeiro, sendo de sua exclusiva responsabilidade cientificar-se de que o comprovante foi devidamente recebido pelo leiloeiro.

5. Na ausência de pagamento do lance, Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando eventuais lances anteriores recebidos para a devida apreciação, sem prejuízo da

aplicação das sanções legais previstas no Art. 897 do CPC.

DA SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS

1. Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. Tratando-se de bem imóvel arrematado será recebido livre de penhoras, hipotecas e débitos anteriores relativos ao IPTU, (art. 130, § único, do CTN), excetuado os débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior a da arrematação, neste caso caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos.

1.1 Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como, valores que nem mesmo seja objeto de cobrança judicial) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o Arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais e o valor da arrematação.

2. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais.

3. Cabe ao Arrematantes as despesas com transferência de propriedade do imóvel.

4. Nos termos da legislação vigente, eventuais hipotecas, penhoras, cédulas de crédito, alienações fiduciárias, arrendamentos mercantis e reservas de domínio, registradas sobre o bem extinguir-se-ão com a arrematação, inexistindo qualquer obrigação do Arrematante junto aos respectivos credores, os quais deverão solicitar as devidas habilitações de crédito e se sub-rogarem no valor da arrematação, destinando-se eventual saldo remanescente ao executado.

5. Eventuais ônus sobre o bem correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU, ITR, e demais taxas e impostos anteriores à arrematação que serão subrogados no valor da arrematação, conforme dispõem a legislação vigente.

6. Em se tratando de execução fiscal, as custas da arrematação correm por conta do arrematante, conforme §2º do artigo 23 da Lei nº 6.830/80.

DAS OBRIGAÇÕES DOS INTERESSADOS/ARREMATANTES

1. A presente hasta visa alienação de bem imóvel e, nesse caso, a venda dar-se-á em caráter "ad corpus", de modo que as áreas, medições, dimensões e confrontações descritas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das características consignadas nos registros imobiliários ou transcrições existentes junto ao respectivo Registro de Imóveis, cabendo ao interessado proceder com a integral pesquisa e vistoria da situação do bem em momento anterior à participação no ato expropriatório.

2. É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia ao certame das exigências e restrições de uso e ocupação do solo impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, bem como tudo quanto o que se refere às regras de preservação ambiental, saneamento, zoneamento e eventuais obrigações decorrentes de convenções e regimentos de condomínio, quando for o caso. 3. É ônus do interessado/arrematante a verificação prévia de eventual ocupação do imóvel, cabendo ao mesmo, quando for o caso, todos os procedimentos e

despesas relativos à desocupação.

4. É atribuição do interessado/arrematante a prévia verificação e pesquisa acerca de quaisquer ônus, gravames, pendências ou restrições relacionadas ao imóvel, de modo que o Poder Judiciário e o Leiloeiro ficam, desde já, isentos de quaisquer responsabilidades no tocante a débitos apurados junto ao INSS, construções irregulares ou não averbadas, pendências ou inconsistências no Registro de Imóveis, dívidas fiscais e tributárias, penalidades aplicadas por quaisquer órgãos da administração pública, constrições judiciais e demais encargos de natureza congênere.

5. O Poder Judiciário e o Leiloeiro não se responsabilizam por eventual contaminação do solo e do subsolo.

6. Em razão do disposto nos itens anteriores, uma vez assinado o Auto de Arrematação, não poderá o Arrematante pleitear a desistência, indenização, restituição de eventuais diferenças em razão da área e características do imóvel, rescisão de contrato ou mesmo abatimento proporcional do preço devido.

7. Ficarão ao encargo do Arrematante, despesas com transferência patrimonial do bem arrematado, benfeitorias não averbadas e demais atos necessários ao registro do bem.

DA POSSE DO BEM

1. A posse definitiva do bem arrematado ocorrerá com a Ordem de Entrega de Bem e/ou Carta de Arrematação, que será expedida após a realização do depósito judicial e/ou prestadas as garantias pelo Arrematante, além do pagamento da comissão do leiloeiro, nos termos do § 1º do Art. 901 do CPC.

2. Deverá o Arrematante, quando orientado pelo serventuário da justiça do respectivo cartório, comprovar nos autos da execução o pagamento integral do imposto de transmissão junto à autoridade competente, a fim de possibilitar a expedição da Carta de Arrematação (Art. 901, § 2º).

DAS CIENTIFICAÇÃO E INTIMAÇÕES

1. Nos moldes do art. 889, do CPC, pelo presente Edital, ficam - caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça ou por AR/MP -, CIENTIFICADOS e INTIMADOS: **I** - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; **II** - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; **III** - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; **IV** - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; **V** - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; **VI** - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; **VII** - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; **VIII** - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. **Parágrafo único.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

2. Pelo presente Edital de Venda Direta, ficam também INTIMADOS de todos os atos aqui mencionados, as partes e os interessados, acaso se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizados pelo Sr. Oficial de Justiça, suprimindo, assim, a exigência contida no CPC.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1. A publicidade dos atos dar-se-á através da publicação da íntegra do presente edital na página oficial do Leiloeiro (www.donizetteleiloes.com.br) e afixação do mesmo nos locais de costume, bem como divulgadas nas demais modalidades de publicidade adotadas pelo Leiloeiro.

2. Ao critério do juízo poderá ser realizada a publicação do presente edital em forma resumida ou chamamentos em jornal de ampla circulação local.

3. Dúvidas e esclarecimentos podem ser sanados no escritório do Leiloeiro situado na Rua Nepal, 910, Pavimento Térreo - Nações - Balneário Camboriú - SC, ou através dos telefones: (47) 3063-0319 e (47) 98827-3500, ou pelo E-mail: contato@donizetteleiloes.com.br ou, ainda, pelo site www.donizetteleiloes.com.br, no menu Fale Conosco.

3. O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais erros de digitação, ou por erros de interpretação das informações de qualquer espécie, bem como, cancelamentos ou adiamentos.

4. Realizada a arrematação, se antes de ser assinado o respectivo termo, houver remição da dívida, quer pelo executado, quer por terceiro, incumbe ao requerente, junto aos demais ônus, depositar em nome do leiloeiro a comissão em conta vinculada a este Juízo.

5. Quando, antes de realizado o Leilão pelo Leiloeiro, ocorrer à remição da execução - pelo executado ou por terceiro -, mediante o pagamento do débito, incumbe à parte que o requereu, o pagamento das despesas e o reembolso das despesas realizadas pelo leiloeiro.

6. Ocorrendo desistência da execução ou da penhora, ou ainda pedido de suspensão da alienação, pelo exequente, após publicação do edital de venda direta, ou prática de qualquer ato pelo Leiloeiro, incumbe ao exequente, juntamente com os demais ônus, pagar as despesas processuais e a comissão do leiloeiro.

7. As despesas de atos adiados ou cuja repetição for necessária ficarão a cargo da parte, do auxiliar da justiça, do órgão do Ministério Público ou da Defensoria Pública ou do juiz que, sem justo motivo, houver dado causa ao adiamento ou à repetição (art. 93, CPC).

8. A não efetivação da alienação do objeto do Leilão, nos casos de acordo ou remição pelo executado, este não estará isento do reembolso das despesas suportadas pelo Leiloeiro para realização do presente Leilão em decorrência de seu cumprimento dos encargos elencados no art. 884, do CPC, c/c art. 23, da Lei 6.830/80 e jurisprudência dominante nos tribunais superiores.

Para que alcance o conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei, e afixado no lugar de costume, na sede deste juízo. Eu, _____, Chefe de Cartório, o conferi.

Mondaí/SC, 15 de junho de 2022.

RAUL BERTANI DE CAMPOS
Juiz de Direito
Vara Única da Comarca de Mondaí

Ulisses Donizete Ramos
Leiloeiro Público Oficial
AARC 309