

VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITAIÓPOLIS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CONSTRUTORA SANTA CATARINA LTDA (CNPJ nº 83.801.639/0001-01); REIS ENGENHARIA DE OBRAS LTDA, (CNPJ 75.549.667/0001-47)**, bem como dos interessados **INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL – IAPAS, com Interveniante anuente, BANCO DO ESTADO DE SANTA CATARINA S/A, CNPJ nº 83.876.003/0001-10); FÁBIO JUNIOR FERREIRA DE ALMEIDA (CPF nº 006.292.269-62); PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS/SC (CNPJ nº 82.892.282/0001-43).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Gilmar Nicolau Lang, da Vara Única da Comarca de Itaiópolis, Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **SALVADOR VINCI (CPF nº 168.932.049-49)**, em face de **CONSTRUTORA SANTA CATARINA LTDA (CNPJ nº 83.801.639/0001-01); Reis Engenharia de Obras Ltda, (CNPJ 75.549.667/0001-47)**, nos autos do **Processo nº 5000004-90.2012.8.24.0032**, e foi designada a venda dos direitos dos bens imóveis descrito abaixo, nos termos dos artigos do Provimento da Corregedoria Geral de Justiça/SC que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

LOTE 1: IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Frei Caneca, Florianópolis/SC - **Descrição do Imóvel:** Um Terreno sito no lado par da rua Frei Caneca, nesta cidade, com área de 23.246,80 m², medindo 97,40m de frente, por 75,45m de fundos, onde confronta com propriedade de Salvio Gonzaga, no lado direito mede 313,50m e confronta com a rua Padre Schrader e no lado esquerdo mede 257,10m e confronta com propriedade de Salvio Gonzaga ; Há duas casas de tijolos, sob nºs 152 e 158, edificadas no terreno acima descrito.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	17.802	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC.
Inscrição Municipal nº	347.540.0000.01.00.00.000 e/ou 347.540.0000.03.00.00.000	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 05	26/05/0989	HIPOTECA		Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social – IAPAS, com Interveniante anuente, Banco do Estado de Santa Catarina S/A, CNPJ nº 83.876.003/0001-10.
R. 06	20/03/2000	Penhora	98.6067-7 (Execução Fiscal) da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	Instituto Nacional do Seguro Social - INSS
Av. 07	31/03/2004	Arrolamento	11516.000657/2004-15	Delegacia da Receita Federal

Av. 09	24/03/2010	Averbação Premonitória	023.05.034490-3 da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	Sólida Tubos LTDA, CNPJ 03.032.418/0001-02
Av. 10	26/01/2011	Indisponibilidade	023.10.049446-6 da 2ª Vara da Família do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	Vanilda Flor de Jesus
R. 12	22/09/2014	Penhora	0002819- 02.2013.5.12.0031 da 1ª Vara do Trabalho de São José/SC	Janiro Valter de Souza, CPF: 072.547.889-60
R. 13	03/11/2014	Penhora	2009.72.00.007668-3 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 14	03/11/2014	Penhora	2009.72.00.012355-7 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 15	03/11/2014	Penhora	2009.72.00.012351-0 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 16	14/01/2015	Penhora	0329643- 27.2014.8.24.0023 da 2ª Vara da Família do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	Vanilda Flor de Jesus
R. 17	14/01/2015	Penhora	0000247- 96.1996.8.24.0027/02 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ibirama/SC	Claudia Possamai Conzatti
R. 18	12/05/2015	Penhora	5002083- 97.2011.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 19	12/05/2015	Penhora	501864- 64.2014.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 20	12/05/2015	Penhora	5020188- 88.2012.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 21	13/05/2015	Penhora	5001146- 82.2014.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 24	20/08/2018	Penhora	0303849- 67.2015.8.24.0023 da 1ª Vara Cível do Foro	Alcides Conzatti CPF 560.415.359- 15

			da Comarca de Ibirama/SC	
R. 26	03/02/2020	Penhora	5023996-91.2018.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 27	09/09/2020	Penhora	5022498-57.2018.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 28	21/12/2020	Averbação Premonitória	5000176-35.2007.8.24.0023 da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	Sizernando Reis, CPF 094.934.259-91
R. 29	10/02/2021	Penhora Exequenda	5000004-90.2012.8.24.0032 da Vara Única do Foro da Comarca de Itaiópolis/SC	SALVADOR VINCI
R. 30	19/07/2021	Penhora	5000394-98.2012.8.24.0023 da 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	SALVADOR VINCI
R. 31	15/09/2021	Penhora	5014341-95.2018.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 32	08/04/2022	Penhora	5022369-19.2022.8.24.0023 da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	Martini Comercio de Combustíveis LTDA, CNPJ 02.781.476/0001-32
R. 33	07/11/2022	Penhora	5000014-92.2011.4.04.7200. da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	União – Fazenda Nacional
R. 34	06/02/2023	Penhora	5004024-68.2023.8.24.0023 da 3ª Vara da Fazenda Pública de Florianópolis/SC	Ministério Publico do Estado de Santa Catarina
R. 36	12/06/2023	Indisponibilidade	0000311-91.2005.8.24.0124 da Vara Única da Comarca de Itá/SC	Safra Diesel LTDA
R. 37	17/10/2023	Penhora	5000002-85.2007.8.24.0068 da Vara Única da Comarca de Srara/SC	Waldemar Verza

R. 40	22/05/2024	Penhora	5034822- 21.2014.4.04.7200 da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA
R. 42	10/07/2024	Penhora	5022369- 19.2022.8.24.0023 da 3ª Vara da Fazenda Pública de Florianópolis/SC	Martini Comercio de Combustíveis LTDA, CNPJ 02.781.476/0001-32
R. 43	05/08/2024	Indisponibilidade	5001194- 16.2017.8.24.0064 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Florianópolis/SC	N/C

OBS 01: Consta no evento 632 que o imóvel apresenta área total de 23.246,80m². Conforme determinações do plano diretor do município de Florianópolis esta área contempla três distintos índices construtivos: Área 01: a primeira área que faz frente com a rua frei caneca, compreendendo 11.390,93 com viabilidade para edificações mistas residenciais e comerciais com até 11 pavimentos. Nesta área localizam-se as edificações em processo de tombamento cuja área não passível de edificações compreende cerca de 1.200,00m², portanto na avaliação esta área foi desconsiderada. Sendo que deve possuir suas características originais preservadas não podendo ser demolidas, restringindo a utilização construtiva de cerca de 5,16% do total do imóvel. Além das edificações em processo de tombamento o imóvel não possui nenhuma outra restrição que o deprecie. Área 02: a segunda localiza-se no centro do terreno, com 3.719,49m² com viabilidade para edificar até 5 pavimentos. Área 03: e por fim a área localizada nos fundos do terreno, compreendendo 8.136038m² com viabilidade para edificações de uso residencial exclusivo de no máximo 02 pavimentos.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 88.000.000,00 (Out/2022 – Laudo de Avaliação evento 644).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 95.270.360,48 (Set/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SC.

Débitos Tributários: Não foi possível a consulta a débitos fiscais motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestar tal informação nos autos. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 85.954,01 (Maio/2021– evento 472.2).

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **21/11/2024** a partir das 11:00 horas com encerramento às 11:00 horas em **26/11/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **17/12/2024** a partir das 11:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEÇAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloesmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloariasmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloariasmart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloariasmart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Itaiópolis, 03 de outubro de 2024.

Gilmar Nicolau Lang
Juiz de Direito