



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MED GOLDMAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, JACOB BARBOSA ANIJAR (CPF/MF Nº 073.801.192-49)** e seu cônjuge, **ULLA MAY BRITT ALFREDSSON ANIJAR (CPF/MF Nº 407.337.852-04)**, ora executada; bem como dos credores: **INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVAVEIS-IBAMA (CNPJ/MF Nº 03.659.166/0001-02)**, **YANGZHOU MEDLINE INDUSTRY CO. LTDA (CNPJ/MF Nº DESCONHECIDO)**, **YANGZHOU MEDLINE INTERNATIONAL CO. LTDA. (CNPJ/MF Nº DESCONHECIDO)**, **SAMYLE MARA RABELO COSTA (CPF/MF Nº 472.377.438-64)**, **ANDERSON OLIVEIRA (CPF/MF Nº 053.617.159-99)**, **GUTENBERG DE AZEVEDO PINTO (CPF/MF Nº 703.761.904-34)**,

O MM. Juiz de Direito Dr. Felipe Poyares Miranda, da 16ª Vara Cível – Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 **BANCO SAFRA S/A (CNPJ/MF Nº 58.160.789/0001-28)** em face de **MED GOLDMAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (CNPJ/MF Nº 04.053.063/0002-48)**, **JACOB BARBOSA ANIJAR (CPF/MF Nº 073.801.192-49)** e **ULLA MAY BRITT ALFREDSSON ANIJAR (CPF/MF Nº 407.337.852-04)**, nos autos do **Processo nº 1108830-78.2016.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP 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:

01 - BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rodovia SC 281, s/n, Sertão do Maruim – São José/SC – CEP: 88122-001 – **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Duas áreas de terras com 56.476m² de área total, sendo a primeira com 40.518,5m² e a segunda com 15.956,5 m², situada em Sertão do Maruim, no município de São José/SC, com as seguintes dimensões e confrontações: frente onde mede 34,2m, no lado para a Rodovia 407/SC; fundos na mesma extensão com o lajeado; laterais, com 1.651,34m, lado direito com a outorgante Maria Helena Duarte Schutz e lado esquerdo com terras de Pedro José da Silva.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	04.01.134.0600	
Matrícula Imobiliária nº	30.493	Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 09 (Av. 10)	12/05/2015	Alienação Fiduciária	-	Banco Safra S.A
R. 11	16/05/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 1108830-78.2016.8.26.0100	Banco Safra S.A

OBS.01: Foi deferida a penhora dos direitos do imóvel (Fls. 286/287), em razão do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária (fls. 9/16 e 17/61). O imóvel em questão foi dado pelos executados em garantia fiduciária à Cédula de Crédito Bancário nº 002167711 de titularidade do exequente Banco Safra. Havendo





arrematação, será baixada a Alienação Fiduciária registrada sob o nº 09 e ratificada na averbação nº 10 da referida Matrícula Imobiliária.

OBS.02: Nos autos nº 0311441-68.2017.8.24.0064, o exequente impugnou o valor de avaliação do imóvel, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou excessivamente o imóvel, bem como não adotou critérios e metodologias adequadas para a avaliação. A impugnação foi acolhida, reavaliando-se o imóvel. Da decisão não houve recurso.

OBS.03: Nos autos nº 0311441-68.2017.8.24.0064, os executados pugnaram pela nulidade do novo Laudo de Avaliação do imóvel, objetivando a reavaliação do bem, sob o argumento de que não foram intimados do ato. A impugnação foi acolhida, determinando-se a reavaliação do imóvel. Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 5050351-77.2022.8.24.0000), o qual foi provido para afastar a nulidade processual, mantendo-se o valor de avaliação aferido pela perícia judicial. Do Acórdão foram interpostos Recurso Especial e Recurso Extraordinário pela parte executada, os quais foram inadmitidos. Na presente data, os autos aguardam julgamento do Agravo em Recurso Especial e Agravo em Recurso Extraordinário em decorrência das decisões monocráticas que negaram seguimento ao Recurso Especial e Recurso Extraordinário.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.600.000,00 (Ago/2021 – Laudo de Avaliação às Fls. 1345/1378).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.095.087,18 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a confecção deste Edital. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua dos Pirajus, nº 65 - Jurerê Internacional - Florianópolis/SC – CEP: 88053-426 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 998,56m² de área construída e 1.290,16m² de área de terreno (total), anteriormente descrito como: Um terreno com 1.290,16m² de área total, designado pelos Lotes nº 16 e 17 da Quadra nº "Q-16-I", do Loteamento Praia de Jurerê 6ª Etapa "B", situado na Rua dos Pirajus, nº 65, Jurerê Internacional, Florianópolis/SC, com as medidas e confrontações descritas na Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	144.684	Registro de Imóveis de Florianópolis/SC

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Beneficiário/Observações	
Av. 03	07/10/2016	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0300927-90.2016.8.24.0064	Yangzhou Industry Co. Ltda	Medline &





				Yangzhou Medline International Co. Ltda.
R.04 (Av. 06)	28/11/2016	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1108830-78.2016.8.26.0100	Banco Safra S/A
R. 08	21/06/2017	Penhora	Proc. nº 0001595-52.2016.5.12.0054	Samyle Mara Rabelo Costa
R. 09	21/06/2017	Penhora	Proc. nº 0001636-19.2016.5.12.0054	Anderson Oliveira
R. 10	18/07/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 1108830-78.2016.8.26.0100	Banco Safra S/A
Av. 11	04/11/2019	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001183-47.2015.5.21.0009	Gutemberg de Azevedo Pinto
Av. 12	14/04/2020	Penhora	Proc. nº 0001183-47.2015.5.21.0009	Gutemberg de Azevedo Pinto
Av. 13	07/01/2021	Penhora	Proc. nº 5018597-18.2017.4.04.7200	Instituto Brasileiro Do Meio Ambiente E Dos Recursos Naturais Renováveis-Ibama
Av. 14	15/12/2021	Penhora	Proc. nº 0300927-90.2016.8.24.0064	Yangzhou Medline Industry Co. Ltda & Yangzhou Medline International Co. Ltda.

OBS.01: O imóvel está localizado em uma das regiões mais nobres da cidade de Florianópolis/SC, que foi empreendida e desenvolvida com o intuito de criar um empreendimento urbanístico planejado. A região é composta por imóveis de alto padrão arquitetônico e econômico. (Laudo de Avaliação às fls. 202/262 do Processo nº 0309153-76.2017.8.24.0023)

OBS.02: O imóvel possui um subsolo e dois pavimentos, totalizando 998,56m² de área construída. O subsolo possui 206,84m² de área construída e é composto por garagem com acesso automatizado, casa de máquina do elevador e da piscina, área de serviço, depósito e dependência de empregada com banheiro. O 1º pavimento (térreo) possui 508,37m² de área construída e é composto por hall de entrada, sala de estar e jantar, copa, cozinha, lavabo, home-cinema, elevador, sacada, área de lazer com churrasqueira, piscina, deck solarium, jardim com lago artificial, sobrado com 03 (três) suítes para hóspedes e dispensa. O 2º pavimento possui 283,35m² de área construída e é composto por 03 (três) suítes, sendo 01 (uma) suíte master com varanda, 02 (duas) suítes com closet e sacada, estar íntimo e mezanino. Todos os pavimentos possuem acesso ao elevador do imóvel. (Laudo de Avaliação às fls. 202/262 do Processo nº 0309153-76.2017.8.24.0023)

OBS.03: Nos autos nº 0309153-76.2017.8.24.0023, os executados impugnaram o valor de avaliação do imóvel, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que o Ilmo. Oficial de Justiça avaliou infimamente o imóvel, bem como não adotou critérios e metodologias adequadas para a avaliação. A impugnação foi acolhida, reavaliando-se o imóvel. Da decisão não houve recurso.

OBS.04: Nos autos nº 0309153-76.2017.8.24.0023, as partes exequente e executada impugnaram o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o





argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou excessivamente e infimamente o imóvel, respectivamente. Ambas impugnações foram rejeitadas, homologando-se o valor de avaliação do Laudo Pericial (Fls. 311/317). Da decisão não houve recurso.

OBS.05: Os executados impugnaram a penhora recaída sobre o imóvel, objetivando o cancelamento da constrição judicial, por supostamente haver excesso de penhora (Fls. 401/409). A impugnação foi rejeitada (Fls. 555). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2009310-69.2018.8.26.0000), o qual foi negado provimento. Trânsito em julgado em 22/06/2018.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 7.982.520,00 (Jun/2018 – Laudo de Avaliação às fls. 202/262 do Processo nº 0309153-76.2017.8.24.0023 – Homologação às 311/317).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 11.244.998,02 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: Nos Autos nº 0607457-43.2023.8.04.0001, foi deferido o pedido de recuperação judicial da pessoa jurídica executada Med Goldman Indústria e Comércio Ltda (Fls. 446/448). Da r. Decisão foi interposto Agravo de Instrumento (nº 4005741-28.2024.8.04.0000) pelo exequente Banco Safra S/A, no qual concedeu-se efeito suspensivo para sustar o processamento da recuperação judicial. Até a presente data o referido agravo se encontra pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 14.340.085,20 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 8.295.011,22 (Jun/2024 – Fls. 2065).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **16 de dezembro de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 19 de dezembro de 2024, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de dezembro de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 29 de janeiro de 2025, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão**





admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão





sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 05 de novembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

