



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1ª VARA CÍVEL - FORO DE VIDEIRA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da fração ideal de 20% dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VIVA VEÍCULOS LTDA (CNPJ/MF Nº 10.524.630/0001-19)**, **DIONÍSIO ZAGO (CPF/MF Nº 400.704.889-15)** e sua cônjuge **NEUSA REGINA RUBINI ZAGO (CPF/MF Nº 712.955.699-49)**, **FLAVIO BRANDALISE (CPF/MF Nº 004.887.639-91)** e **CARLOS ANTONIO KUCINSKI (CPF/MF Nº 439.409.869-68)** e seus cônjuges, se casados forem; dos coproprietários **AGOSTINHO ZAGO (CPF/MF Nº 645.695.519-04)** e sua cônjuge **LUCIA MARIA ZAPELINI ZAGO (CPF/MF Nº 023.511.509-61)** e **CLARI BERNARDETE ZAGO (CPF/MF Nº 609.461.809-20)**; a interessada **IZABELA JOANA ROMBALDI ZAGO (CPF/MF Nº 892.140.649-20)**, bem como os credores: **UNIÃO – FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)** e **FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO (CNPJ/MF Nº 22.415.372/0001-11)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Resende Britto, da 1ª Vara Cível - Foro de Videira, 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 Carta Precatória da Ação de Execução de Título Extrajudicial por Quantia Certa Contra Devedor Solvente, ajuizada por **BANCO SAFRA S/A (CNPJ/MF Nº 58.160.789/0001-28)** em face de **VIVA VEÍCULOS LTDA (CNPJ/MF Nº 10.524.630/0001-19)**, **DIONÍSIO ZAGO (CPF/MF Nº 400.704.889-15)**, **FLAVIO BRANDALISE (CPF/MF Nº 004.887.639-91)** e **CARLOS ANTONIO KUCINSKI (CPF/MF Nº 439.409.869-68)**, nos autos do **Processo nº 5006527-25.2022.8.24.0079** (Processo Principal nº 0025078-21.2013.8.16.0001), e foi designada a venda da fração ideal de 20% dos bens descritos abaixo, nos termos dos artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEIS

Lote 01 - Localização do Imóvel: Estrada Linha Rondinha, Videira/SC, CEP: 89560-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno rural, não edificado, com a área de 35.494,90m², situado em Rondinha, no Distrito de Anta Gorda, no município e comarca de Videira/SC, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se esta descrição no Vértice M9, de coordenadas E: 479.386.598m e N: 7.017.554,898m, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° W, tendo como Datum o SIRGAS 2000, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 2.334, de propriedade Ademar Moacir Zago e Outros, e com a Estrada Municipal, deste segue confrontando ao Nordeste com a Estrada Municipal, em vários alinhamentos, após segue em linha reta, confrontando ao Sudeste com o imóvel matriculado sob nº 14.257, de propriedade de Agropecuária Carboni LTDA, com distância de 131,08m, deste segue por linha reta, confrontando ao Sudoeste com o imóvel matriculado sob nº 2.334, de propriedade de Ademar Moacir Zago e Outros, com distância de 278,66m, após, segue em linha reta, confrontando como Noroeste com o imóvel matriculado sob nº 2.334, de propriedade de Ademar Moacir Zago e Outros.

Dados do Imóvel		
INCRA nº	814.296.010.561-1	
Matrícula Imobiliária nº	36.151	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC.

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	10/11/2017	Indisponibilidade Bens	de 5005078-45.2014.4.04.7211	União – Fazenda Nacional



Av. 06	30/11/2018	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0025078-21.2013.8.16.0001	Banco Safra S/A
Av. 07	08/09/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0025078-21.2013.8.16.0001	Banco Safra S/A
Av. 08	11/12/2020	Penhora	Proc. nº 0044718-10.2013.8.16.0001	Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizado

OBS: A fração ideal 20% do referido imóvel, corresponde a uma área de 7.098,98m², composta de área de mata nativa e uma porção da lavoura destinada ao plantio de pasto e milho.

Valor de Avaliação da Fração de 20% do imóvel: R\$ 14.000,00 (Out/2021 – Avaliação Mov. 397.5).

Valor de Avaliação da Fração de 20% atualizado: R\$ 15.424,63 (Dez/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJSC.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Lote 02 - Localização do Imóvel: Estrada Linha Rondinha, Videira/SC, CEP: 89560-000 - **Descrição do Imóvel:** Um terreno rural, não edificado, com a área de 17.989,01m², situado em Rondinha, no Distrito de Anta Gorda, no município e comarca de Videira/SC, dentro das seguintes medidas e confrontações: inicia-se esta descrição no Vértice M1, de coordenadas E: 479.529,334m e N: 7.017.642,470m, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 51° W, tendo como Datum o SIRGAS 2000, confrontando com o imóvel matriculado sob nº 2.334, de propriedade Ademar Moacir Zago e Outros, e com o imóvel matriculado sob nº 13.495, de propriedade de Agostinho Zago, deste segue por linha reta, confrontando ao Nordeste com o imóvel matriculado sob nº 13.495, de propriedade de Agostinho Zago, com distância de 125,20m, após, segue por linha reta, confrontando com o Sudeste com o imóvel matriculado sob nº 13.494, de propriedade de João Bertotto, com distância de 143,89m, após, de onde segue confrontando ao Sudoeste com a Estrada Municipal, em dois alinhamentos, com distâncias de 23,40m e 101,70m, após, segue por linha reta, confrontando ao Noroeste com o imóvel matriculado sob nº 2.334, de propriedade de Ademar Moacir Zago e Outros.

Dados do Imóvel				
INCRA nº		814.296.010.561-1		
Matrícula Imobiliária nº		36.150		Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC.
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	10/11/2017	Indisponibilidade	5005078-45.2014.4.04.7211	União – Fazenda Nacional
Av. 06	30/11/2018	Indisponibilidade	Proc. nº 0025078-21.2013.8.16.0001	Banco Safra S/A
Av. 07	08/09/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0025078-21.2013.8.16.0001	Banco Safra S/A
Av. 08	11/12/2020	Penhora	Proc. nº 0044718-10.2013.8.16.0001	Fundo de Recuperação de Ativos – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizado

OBS: A fração ideal de 20% do referido imóvel, corresponde a uma área de 3.597,80m².



Valor de Avaliação da Fração de 20% do imóvel: R\$ 22.300,42 (Out/2021 – Avaliação Mov. 397.5).
Valor de Avaliação da Fração de 20% atualizado: R\$ 26.890,36 (Dez/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJSC.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 1.723.971,96 (Fev/2022 – Mov. 394.1)

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os imóveis se encontram cadastrados sob o mesmo número de INCRA, qual seja: 814.296.010.561-1.

OBS 02: Os imóveis serão leiloados na proporção que o executado tem, equivalente a fração ideal de 20%, tendo em vista que assim foi deferida a penhora do bem (Mov. 285.1), bem como a avaliação do valor nessa proporção.

OBS 03: Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 04: Há Reserva Legal sob a av. 01 das respectivas Matrículas Imobiliárias, com a área total de 12.015,59m².

OBS 05: O usufruto em favor de Izabela Joana Rombaldi Zago registrado nas respectivas Matrículas Imobiliárias se encontra extinto nos termos do inciso I do artigo 1.410 do Código Civil, tendo em vista o óbito da usufrutuária na data de 25.12.202.

02 - A 1ª praça terá início em 24 de fevereiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 27 de fevereiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos. 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 27 de fevereiro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 21 de março de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. 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 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJSC. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único e artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Santa Catarina sob AARC nº 444, 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).



04 - 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).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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).

06 - 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).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://app.tjsc.jus.br/tjsc-boletosidejud/#/consulta/0>, 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).

08 - 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 DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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). 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).

11 - 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.

12 - 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).



13 - 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).

14 - 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 Venda Direta, estabelecendo-se um prazo de 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM. Juízo (artigo 880 E 881 do CPC).

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Hercílio Luz, nº 639, Sala 1107, 11º Andar, Centro, Florianópolis, SC, CEP 88020-000, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - 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.

Santa Catarina, 13 de janeiro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. RAFAEL RESENDE BRITTO
JUIZ DE DIREITO