
EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
Quarta Vara Cível da Comarca de Lages/SC

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

*** ENCERRAMENTO DO PRIMEIRO LEILÃO:** Dia 02 de dezembro de 2025, às 14h; (Pelo valor da avaliação).

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

*** ENCERRAMENTO DO SEGUNDO LEILÃO:** Dia 09 de dezembro de 2025, às 14h; (Mínimo 70% do valor da avaliação).

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

Ricardo Bampi, Leiloeiro Público Oficial, devidamente autorizado pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Karazawa Takashima, Juiz de Direito da Quarta Vara Cível da Comarca de Lages/SC, venderá em Primeiro e Segundo Leilão na forma da Lei, em dia, horas e local supracitados, o bem penhorado abaixo:

Processo nº 0301479-96.2017.8.24.0039

Exequente: Joel de Souza Antunes

Executado: Ademar Tadeu Prandi

Bem: Fração de 50% de uma gleba de terras (143.200,00m²), de campos e matos, com todos os seus pertences e acessórios naturais, com área superficial de 286.400,00 m², inclusive uma casa de madeira, com todas as suas instalações e demais benfeitorias, situada às margens do Rio Caveiras, na antiga estrada federal BR-2, Lages-Borel, ressalvada a meação do cônjuge. **Observação:** Consta no laudo de avaliação que o imóvel se situa no km 7 da Rodovia Dr. Celso Ramos Branco (antiga BR-2), servindo como ponto de referência a Chácara Céu Azul, que fica no lado oposto da estrada. O imóvel está matriculado sob nº 27.854 perante o 1º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Cidade e Comarca de Lages/SC, conforme certidão constante dos autos (Evento 372). Segundo AV-1, a reserva legal encontra-se averbada na matrícula nº 27.447 do mesmo Ofício Registral. De acordo com R3, o imóvel é de propriedade de Jorge dos Santos Córdova, todavia, como se infere da AV-11, o imóvel foi vendido para Ademar Tadeu Prandi, não obstante o contrato de compra e venda não estar registrado. Na matrícula do imóvel há três penhoras averbadas (AV-10, AV-11 e AV-13), relativas a débitos em nome de Ademar Tadeu Prandi. O imóvel está inscrito no Cadastro Ambiental Rural com o nome de “**Sítio Prandi**” e sob nº SC - 4209300-85DE7742BBC0477FB4B19A4A0BA10182 constando que sua área é de 29,2852 ha, correspondente a 1,46 módulos fiscais, sendo classificável como pequena propriedade rural (art. 4º, II, “a”, da Lei Federal

nº 8.629/93). A Reserva Legal declarada é de 5,8569 ha, constando que existe 1,9572 ha a recompor. O registro no CAR está ativo e em nome de Jorge dos Santos Córdova. Em anexo, seguem o Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR e o resultado da pesquisa no site “Registro Rural”, com imagem e mapa da área. **Benfeitorias:** 01 galpão em madeira com 126m², 01 galpão em madeira com 93m², 01 barracão coberto com 242m², 01 barracão coberto com 95m², 01 casa em madeira com banheiro em alvenaria com 84m², 01 casa em madeira com 40m² e uma fundação e base de concreto para construção de uma casa. Observou-se que o maior barracão abriga uma pequena fábrica de pré-moldados em concreto. Também se verificou que a casa maior serve de moradia para a família. Seguem em anexo as fotografias feitas durante a diligência. Quanto a semoventes, foi observada apenas uma pequena criação de aves (galinhas e perus), aparentemente para consumo doméstico, sem intuito de comercialização formal. Não foram observadas plantações, nem máquinas, equipamentos ou veículos utilizáveis no plantio ou na colheita. Quanto aos recursos naturais, verifica-se que a propriedade faz fundo com o Rio Caveiras, não tendo sido observados recursos minerais ou florestais. Quanto à cobertura do solo, segundo consta no CAR, 10,0517 ha são de área de remanescente de vegetação nativa e 19,2334 ha são de área rural consolidada. Quanto às áreas de preservação permanente, são 4,0004 ha, sendo 1,3546 ha em área rural consolidada e 2,6458 ha em área de remanescente de vegetação nativa. **Matrícula:** Imóvel matriculado sob o nº 27.854 no 1º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade de Lages/SC. **Ônus:** Penhora em AV-10, AV-11, AV-12 e AV-13. Débitos de ITR a serem consultados. **Endereço de vistoria:** Rodovia Dr. Celso Ramos Branco (antiga BR-2), km 7, em frente à Chácara Céu Azul, Zona Rural, Lages/SC. **Avaliação total:** Avaliação total em R\$1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais). **Avaliação da fração (50%):** Avaliado em R\$675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil reais). **Data da avaliação:** 07/05/2024. **Reavaliação total:** Reavaliado em R\$1.420.303,26 (um milhão, quatrocentos e vinte mil, trezentos e três reais e vinte e seis centavos). **Reavaliação da fração (50%):** Reavaliado em R\$710.151,63 (setecentos e dez mil, cento e cinquenta e um reais e sessenta e três centavos). **Data da reavaliação:** 09/06/2025.

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, por depósito judicial ou por meio eletrônico (art. 892 do CPC) e, caso tenha interesse em adquirir o bem em prestações, poderá fazê-lo mediante entrada de pelo menos 25% do montante e o restante em 30 mensalidades 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/praias; 3) Havendo pluralidade de credores, a satisfação dos créditos rege-se 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 remitante 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 2,5% sobre o valor da avaliação ou de 5% sobre o valor da execução, sendo o valor mais vantajoso ao réu ou adjudicante que prevalecerá, limitando-se ao valor mínimo de R\$300,00 (trezentos reais) pela executada ou adjudicante (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.

Dr. Alexandre Karazawa Takashima
Juiz da quarta Vara Cível de Lages/SC
(Assinatura eletrônica)

Ricardo Bampi
Leiloeiro – AARC 324
(Assinatura eletrônica)