



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOSE CARLOS ZAMBONI (CPF/MF Nº 744.249.639-34)** e seu cônjuge, **LUCIANA HOELTGEBAUM (CPF/MF Nº 008.513.789-86)**, ora executada, e **DARCILO ARTUR WEBBER (CPF/MF Nº 455.357.600-72)** e seu cônjuge, se casado for; do credor hipotecário: **COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DE ASSOCIADOS DO VALE DO VINHO SICOOB VALE DO VINHO (CNPJ/MF Nº 81.016.131/0001-69)**; dos terceiros interessados: **INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DO ESTADO DE SANTA CATARINA (CNPJ/MF Nº 83.256.545/0001-90)** e **INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVAVEIS-IBAMA (CNPJ/MF Nº 03.659.166/0001-02)**; bem como dos credores: **GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI (CPF/MF Nº 729.961.619-04)** e **JERONIMO ANTONIO LINBERGER FILHO (CPF/MF Nº 041.852.489-03)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Pedro Rios Carneiro, da 2ª 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 Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **JOSE CARLOS ZAMBONI (CPF/MF Nº 744.249.639-34)**, **LUCIANA HOELTGEBAUM (CPF/MF Nº 008.513.789-86)** e **DARCILO ARTUR WEBBER (CPF/MF Nº 455.357.600-72)**, nos autos do Processo nº 5001878-22.2019.8.24.0079, 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:** Sítio do Thiago - Imbuial - Videira/SC – CEP: 89567-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um sítio denominado “Sítio do Thiago” com 19,3ha, anteriormente descrito como: um terreno rural, com a superfície de 193.870,16m², ou seja, 19,3ha, sendo parte dos lotes rurais nºs 232 e 233, situado no distrito de Anta Gorda, município e comarca de Videira/SC, com as confrontações descritas na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Código do Imóvel Rural nº	814.296.015.636-4			
CIB nº	1.649.521-7			
Matrícula Imobiliária nº	9.760	Registro de Imóveis de Videira/SC		

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 21	15/12/2015	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho
R. 22	15/12/2015	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho





R. 25	04/10/2016	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho
R. 28	20/06/2017	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho
R. 30	20/10/2017	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho
R. 31	23/10/2017	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho
R. 33	02/02/2018	Hipoteca	-	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho
Av. 35	21/12/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0302696-20.2018.8.24.0079	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Associados do Vale do Vinho Sicoob Vale do Vinho
Av. 39	17/01/2022	Penhora	Proc. nº 5002111-19.2019.8.24.0079	Banco Do Brasil S/A
Av. 40	04/05/2023	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0001382-41.2017.5.12.0012	Jeronimo Antonio Linberger Filho
Av. 41	31/05/2024	Penhora	Proc. nº 5002453-30.2019.8.24.0079	Banco Do Brasil S/A
Av. 42	08/08/2024	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 5001766-48.2022.8.24.0079	Gustavo Rodrigo Goes Nicoladeli

OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nºs 21, 22, 25, 28, 30, 31 e 33, serão extintas.

OBS.02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 5002919-24.2019.8.24.0079) pelos executados, objetivando a extinção dos autos principais, sob o argumento de nulidade da execução, bem como excesso de execução em virtude da capitalização dos juros contratuais. Os embargos foram julgados parcialmente procedentes, para determinar que a multa contratual e os juros moratórios sejam calculados isoladamente. Foi interposto Recurso de Apelação pela parte executada, o qual foi negado provimento. Trânsito em julgado em 01.08.2023.

OBS.03: Conforme descrito nas averbações nº 7 a 12 da Matrícula Imobiliária, no presente imóvel encontra-se averbada a reserva de uma área de 38.776m², ficando gravada como de utilização limitada, de modo que eventuais explorações da área deverão ocorrer mediante prévia autorização da Fundação do Meio Ambiente de Santa Catarina (FATMA) ou do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos





Naturais Renováveis (IBAMA). As áreas de reserva legal estão localizadas de acordo com o georreferenciamento da correspondente matrícula imobiliária.

OBS.04: O imóvel possui 25 (vinte e cinco) construções. As construções de nº 1 a 5 tratam-se de 5 (cinco) casas em alvenaria totalizando 384m² de área construída. As construções de nº 6 a 11 tratam-se de 6 (seis) esterqueiras totalizando 2.302,91m³. As construções de nº 12 a 18 tratam-se de 7 (sete) granjas com equipamentos para criação de suínos totalizando 5.424,63m². A construção nº 19 trata-se de um escritório com 80m² de área construída. A construção nº 20 trata-se de uma garagem para armazenamento de maquinários com 32m² de área construída. A construção nº 21 trata-se de um depósito com 30m² de área construída. As construções de nº 22 e 23 tratam-se de 02 (duas) composteiras com 28m² de área construída. As construções de nº 24 e 25 tratam-se de 02 (dois) poços artesianos com profundidade aproximada de 250m e 500m (Laudo de Avaliação ao Ev. 187).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 5.732.041,41 (Set/2023 – Avaliação ao Ev. 187).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 5.968.734,70 (Out/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SC.

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

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.408.111,53 (Jan/2024 – Ev. 191).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **20 de janeiro de 2025, às 14 horas, e se encerrará no dia 23 de janeiro de 2025, às 14 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 23 de janeiro de 2025, às 14 horas, e se encerrará em 18 de fevereiro de 2025, às 14 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 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262). **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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SC 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 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).

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://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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis 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 CREDORES: 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 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 Avenida Hercílio Luz, nº 639, Sala 1107, 11º Andar – Centro - CEP 88020-000 – Florianópolis – SC, 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

Florianópolis, 05 de novembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. PEDRO RIOS CARNEIRO
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

