



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Santa Catarina
10ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSCAX04)

Rua Dr. Montauray, 241, 3º andar - ala norte - Bairro: Madureira - CEP: 95020-190 - Fone: (54) 3290-3247 - WhatsApp: (54) 3290-3245 - Email: rscax04@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5003785-56.2017.4.04.7204/SC

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: AHMAD MAHMUD ISMAIL (ESPÓLIO)

ADVOGADO(A): PAULO GORINI MARTIGNAGO (OAB SC007236)

EDITAL Nº 720012755562

DESPACHO/DECISÃO - EDITAL

Trata-se de execução fiscal apta à realização de leilão dos bens penhorados, conforme diligências realizadas pela secretaria desta Vara.

Não houve interesse da parte exequente na adjudicação dos bens penhorados (art. 881 da Lei 13.105/2015), tampouco pedido para alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor (art. 880, caput, da Lei 13.105/2015).

Dessa forma, com base no art. 730 da Lei 13.105/2015, determino a realização de leilão público para alienação dos bens penhorados e avaliados (**evento 108, AUTOPENHORA3**), assim descrito:

01) TERRENO URBANO situado na lugar Praia do Rincão, município e comarca de Içara-SC, com a área de 268,80 m² (duzentos e sessenta e oito metros e oitenta centímetros quadrados), ou seja, 12,80 metros de frente, por 21,00 ditos de fundos, correspondente ao lote nº 01, da quadra nº 33, "Loteamento Tomazia", assim, confrontando: Norte, com o lote nº 07; ao Sul, com a Avenida Getúlio Vargas; Leste, com a Rua Projetada e a Oeste, com o lote nº 02.

Observações (evento 108, AUTOPENHORA3):

- Sobre o terreno encontra-se uma edificação em alvenaria, estilo "meia-água", em ruínas (telhado caído em parte, apenas na sarapico, sem pintura, em péssimo estado de conservação), com aproximadamente 40,00m² e uma churrasqueira ao lado (igualmente finalizada apenas com sarapico);

- imóvel de esquina, localizado na região Central do município de Balneário Rincão/SC, apresentando topografia plana e pedologia firme. Contém água encanada, energia elétrica e pavimentação (lajota).

Ônus Vigentes:

a) Av.7: Penhora da fração ideal pertencente a MARIA LIEGE FLORENTINO ISMAIL - ME e outros, nos autos do processo nº 0177400-22.2009.5.12.0003, em favor de Jurema Fogaça, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Criciúma/SC;

b) Av.10: Indisponibilidade oriunda do processo nº 5068367-31.2020.8.21.0001, em trâmite na 2ª Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS.

Tudo conforme matrícula nº 3.016, do Cartório de Registro de Imóveis de Içara/SC.

Avaliação: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais).

*02) **FRACÇÃO IDEAL de 2.640,00 m², pertencente a Ahmad Mahmud Ismail**, de um terreno situado em Criciúma, Rodovia Luiz Rosso, no lugar Terceira Linhã Sangão, com a área de 7.920,84 m² (sete mil novecentos e vinte metros e oitenta e quatro centímetros quadrados), assim confrontado: Norte, 116,97 metros com Celesio Manique Barreto; Sul, 106,40 metros com Balneário Conventos S/A; Leste, 64,00 metros com a Rodovia Luiz Rosso e a Oeste, 83,60 metros com terras de Albino Zanette.*

Observações (evento 108, AUTOPENHORA3):

- sem edificações ou benfeitorias;

- é classificada como Área de Proteção Ambiental, destinada à preservação e à recuperação ambiental, bem como pesquisa científica. Seu uso é permissível para: educação ambiental, atividades agrosilvipastoris, economia familiar e atividade de plantio e extração.

Ônus Vigentes:

a) Av.11: Termo de arrolamento de Bens e Direitos, expedido pela Delegacia da Receita Federal de Florianópolis-SC, somente sobre a fração ideal de 2.640,00 m² pertencente a Ahmad Mahmud Ismail.

Tudo conforme **matrícula nº 17.510**, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC.

Avaliação da fração: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

03) UM APARTAMENTO de nº 101, localizado no 1º andar, ou segundo pavimento do Edifício Viena, situado em Criciúma, a Rua Germano Magrin nº 38, de frente a esquerda de quem olha para o Edifício pela Rua Germano Magrin, com a área privativa de 42,41m²; 14,99m² de área de uso comum; 13,24m² de área de garagem, totalizando um área construída de 70,64m² e um fração ideal de terreno de 18,64m² ou 2,42%. A garagem (box de estacionamento) de nº 101 está localizada no primeiro pavimento, denominado subsolo. O terreno onde se assenta o referido edifício mede 770,00m².

Observações (evento 108, AUTOPENHORA3):

- imóvel localizado na região Central do município de Balneário Criciúma/SC, na quadra seguinte à Avenida Centenário, em região bem valorizada e bem suprida de serviços e comércios.

- contém água encanada, energia elétrica, rede coletora de esgoto e pavimentação (asfalto). A construção, de padrão construtivo médio-baixo, possui mais de 03 décadas de existência, encontrando-se em regular estado de uso e conservação.

Ônus Vigentes:

a) Av.5: Penhora da fração ideal pertencente a MARIA LIEGE FLORENTINO ISMAIL - ME e outros, nos autos do processo nº 0177400-22.2009.5.12.0003, em favor de Jurema Fogaça, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Criciúma/SC;

b) Av.07: Indisponibilidade oriunda do processo nº 5068367-31.2020.8.21.0001, em trâmite na 2ª Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS.

Tudo conforme **matrícula nº 20.766**, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC.

Avaliação: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

Total da avaliação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

DEPOSITÁRIO: Srª Maria Liegi Florentino Ismael.

DATA, HORA E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

O leilão ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico (www.peterlongoleiloes.com.br/), nas seguintes datas:

1ª) **10 de abril de 2025**, com encerramento às 15 horas; Os lances poderão ser oferecidos, em primeiro leilão, desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, até o horário do encerramento, pela melhor oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo previsto neste edital. Não sendo verificado lances aptos em primeiro leilão, o certame permanecerá aberto até a data do segundo leilão.

2ª) **24 de abril de 2025**, com encerramento às 15 horas, caso não haja licitante no primeiro leilão.

DESIGNAÇÃO DO LEILOEIRO:

Com base no art. 883 da Lei 13.105/2015, nomeio para o encargo o Leiloeiro Giancarlo Peterlongo Lorenzini Menegotto, matriculado na Junta Comercial/RS sob nº 180/2003, Rua Sinimbu, 1878, sala 601, centro, Caxias do Sul, www.peterlongoleiloes.com.br - peterlongoleiloes@peterlongoleiloes.com.br - (054) 3028-5579.

O leiloeiro restará compromissado quando da sua intimação deste despacho, servindo como ALVARÁ.

DILIGÊNCIAS INICIAIS A SEREM REALIZADAS PELO LEILOEIRO:

Ao Leiloeiro caberá providenciar extrato dos eventuais débitos vencidos e/ou vincendos garantidos pelo bem e outros subsídios para fins de bem cumprir seu encargo.

Deverá o leiloeiro verificar a localização e estado dos bens penhorados, para fins do leilão. Constatando, em suas diligências, a inviabilidade de arrematação dos bens penhorados, caberá ao leiloeiro informar nos autos. Da informação, dê-se vista à credora para manifestar-se sobre a eventual desconstituição da penhora e prosseguimento da execução.

Como parte do seu encargo, caberá ao leiloeiro proceder à devida divulgação do edital, para o sucesso do leilão.

REGRAS GERAIS DO LEILÃO:

Esta decisão servirá como EDITAL DE LEILÃO a ser publicado, no prazo do § 1º do art. 22 da Lei nº 6.830/80, na rede mundial de computadores, no sítio do TRF/4ª Região.

O executado será intimado do leilão por meio do seu advogado. Caso o executado não tenha procurador constituído nos autos, será intimado por carta com aviso de recebimento destinada ao endereço constante do processo ou do sistema informatizado da Justiça Federal (SMWEB), ou por Oficial de Justiça (art. 889, I da Lei 13.105/2015). Caso frustrados esses meios, o executado será tido por intimado pela publicação deste Edital na imprensa oficial (art. 889, parágrafo único, da Lei 13.105/2015).

No caso de penhora de bem ofertado por terceiro, deverá este ser intimado para remir o bem no prazo de 15 dias (art. 19, I, da Lei nº 6.830/80).

O coproprietário, meeiro ou titular de outro direito sobre o bem (credor hipotecário, credor fiduciário, promitente comprador com contrato registrado na matrícula e demais interessados) também deverão ser intimados do leilão por meio de carta com aviso de recebimento dirigida ao endereço disponível no processo ou constante do sistema informatizado da Justiça Federal (SMWEB), instruída com cópia desta decisão-edital. Caso frustrada a intimação postal, deverão ser intimados por Oficial de Justiça ou Carta Precatória.

Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) ou ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas (hipotecas, penhoras, arrolamento etc), cujo levantamento será providenciado por este Juízo.

O leilão será exclusivamente eletrônico.

Acaso reste suspenso o leilão em decorrência de pagamento ou parcelamento, responderá a parte executada pelas despesas comprovadas pelo leiloeiro. De outro lado, não haverá ressarcimento ao leiloeiro nos casos em que o leilão não for realizado em virtude de requerimento da parte credora.

Todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo o leiloeiro observar as restrições dos incisos do art. 890 da Lei 13.105/2015.

REGRAS ESPECÍFICAS DO LEILÃO DE IMÓVEIS:

O lance mínimo no leilão dos imóveis, em qualquer das datas será de:

a) matrícula nº 3.016 do Cartório de Registro de Imóveis de Içara/SC e matrícula nº 20.766 do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC: 100% (cem por cento) da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015), diante da necessidade de reserva de valores aos coproprietários.

b) FRAÇÃO IDEAL de 2.640,00 m², na matrícula nº 17.510, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC: 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação (art. 891 da Lei 13.105/2015), diante da necessidade de reserva de meação ao cônjuge coproprietário.

Arbitro a comissão do Leiloeiro em 6% (seis por cento) do valor do lance.

Será vencedor o maior lance.

O arrematante deverá pagar custas de arrematação previstas na Tabela III da Lei 9.289/96, de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do bem arrematado.

Para a expedição da carta de arrematação, deverá o arrematante comprovar o pagamento do ITBI, bem como as respectivas custas.

A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados/averbados na matrícula do imóvel, tais como penhoras, averbações premonitórias, notícias de penhora, indisponibilidade judicial, arrolamento, hipoteca etc.

REGRAS DO PARCELAMENTO DO LANCE QUANTO A IMÓVEIS:

Diante da necessidade de reserva de valores aos coproprietários, bem como a venda somente de cota-parte de um dos imóveis, não será admitido o parcelamento.

VENDA DIRETA:

Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas, inclusive os preços mínimos, e mais o seguinte:

a) o prazo para o leiloeiro promover a venda direta será de 60 (sessenta) dias;

b) a venda direta de imóveis poderá ser realizada de forma parcelada, desde que respeitadas as regras específicas antes fixadas para tanto.

Proceda a Secretaria, na medida do possível, à inclusão de credores com penhora registrada junto à matrícula do imóvel, ou, ainda, com averbação da existência de ação judicial, e que possuam procuradores com cadastro automaticamente vinculado junto ao sistema e-proc como interessados, cientificando-os do presente despacho/edital de leilão, pelo prazo de 05 (cinco) dias.

Quanto aos demais beneficiários de penhoras ou averbações na matrícula, encaminhe-se cópia do presente despacho-edital, que servirá como ofício, ao Juízo onde se processa a execução, para informar sobre o praxeamento do bem.

Intimem-se, inclusive o leiloeiro, oportunizando-se-lhe vista dos autos.

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **ALEXANDRE PEREIRA DUTRA, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **720012755562v32** e do código CRC **5e5d545f**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ALEXANDRE PEREIRA DUTRA
Data e Hora: 17/03/2025, às 13:32:00

5003785-56.2017.4.04.7204

720012755562.V32