

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

PRAZO: A PARTIR DO DIA 22 DE MAIO DE 2025 ÀS 17:00H - prazo de 6 meses para apresentação de propostas.

LOCAL: www.valeroleiloes.com.br.

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia **22/11/2025 às 17:00h**, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra do bem penhorado no processo abaixo relacionado em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Tijucas/SC. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro Oficial credenciado perante o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA COMARCA DE TIJUCAS/SC, Sr. JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESC 438, através do e-mail: contato@valeroleiloes.com.br, com cópia para juridico@valeroleiloes.com.br. O valor da última proposta recebida será disponibilizado no portal www.valeroleiloes.com.br.

PROCESSO: 0300650-45.2019.8.24.0072 – 2ª Vara Cível da Comarca de Tijucas/SC.
EXEQUENTES: ALICE SANTA CARDOSO (CPF: 628.722.309-04); **EXECUTADOS:** METALURGICA NANDI LTDA-ME (CNPJ 10.396.335/0001-24); AGENOR FRITZEN MARCON (CPF: 016.384.139-08). **INTERESSADOS:** ÍTALO FAVARIM NANDI (CPF: 009.214.779-88).

DO BEM: Um terreno situado em Pinheiros, deste Município contendo Cento e dez metros de frente que a faz com terras de Lauro Menegaz, com Cento e oitenta e dois metros de comprimento até os fundos que os fazem em terras de Jair Felisberto, extremando no lado de cima com terras de João Tramontin Farias, e no lado de baixo com ditas de Luiz Silvino Machado, com a área de vinte mil metros quadrados(20.000m²), Arrolado no Incra sob nº 809.160.011.118-8 Ref. ao Exercício de.1992, quitado em 17.11.92.

LOCALIZAÇÃO: Rua Moisés Farias SN (próximo à Capela Santa Luzia na SC 390), Pinheiros, no município de Tubarão-SC.

Cadastro INCRA: 809.160.011.118-8. Matrícula Nº 40.900 do 2º CRI de Tubarão/SC.

Código de Imóvel Rural: 803.022.032.786-3.

NIRF: 4.881.715-5.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 4.833.140,00 (quatro milhões, oitocentos e trinta e três mil, cento e quarenta reais) em setembro/2023.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 5.231.081,02 (cinco milhões, duzentos e trinta e um mil, oitenta e um reais e dois centavos) em junho/2025.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

ÔNUS: Av.5 PENHORA EXEQUENDA

Débito exequendo: R\$ 331.280,79 (trezentos e trinta e um mil, duzentos e oitenta reais e setenta e nove centavos) em dez/2019.

REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO NA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E DISPOSIÇÕES GERAIS:

1 - PRAZO:

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO OFICIAL **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR** não deverá exceder o prazo de 6 meses a contar da ciência do despacho que determinou a venda por iniciativa particular do bem acima mencionado.

2 - VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DE VENDA:

O valor mínimo para a alienação será de **50% (cinquenta por cento)**, correspondente ao valor de **R\$ 2.615.540,51 (dois milhões, seiscentos e quinze mil, quinhentos e quarenta reais e cinquenta e um centavos)**.

3 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

A comissão de **5% (cinco por cento)** devida ao Leiloeiro nomeado, calculada sobre o valor da alienação levada a cabo pelo Leiloeiro nomeado, a cargo do proponente adquirente.

4 – ACORDO, REMIÇÃO OU PAGAMENTO DE DÍVIDA:

A comissão será devida no mesmo percentual (5%) se a alienação for obstada por remição ou acordo celebrado dentro do prazo fixado para a venda

5 - TRIBUTOS:

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos às taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, estado de São Paulo e municipais, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, bem como na forma do Art. 110 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho.

6 - PRAZO DO PROCEDIMENTO:

Defiro ao leiloeiro nomeado o prazo de 6 meses para a alienação dos bens, podendo ser prorrogável, excepcionalmente, a seu requerimento e a critério do Juízo. As propostas deverão ser encaminhadas diretamente a corretora a partir da data de publicação do edital - data esta em que o procedimento ter se-á por aberto, até o dia **22/11/2025 às 17:00h** - horário de Brasília (data e horário de seu encerramento), através, preferencialmente, do site www.valeroleiloes.com.br, dos e-mails: contato@valeroleiloes.com.br e dos fones (11) 3003-0321. Eventuais propostas que forem apresentadas diretamente ao processo não serão conhecidas.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

7 - DA FORMA DE PAGAMENTO:

a) À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação da homologação da proposta vencedora.

b) À PRAZO, com 25% (vinte e cinco por cento) de entrada e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais fixas e consecutivas, sempre por meio de depósito judicial. Nesta hipótese, o bem ficará gravado com hipoteca judiciária até o pagamento integral do preço, sobre cujas parcelas haverá incidência de atualização monetária pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas ou Taxa Referencial desde a primeira parcela; havendo mora, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (CPC, art. 895, §4º), em benefício dos credores; e no caso de inadimplência, que se caracterizará após 30 dias do vencimento de parcela não paga, a alienação será desfeita e as parcelas pagas não serão devolvidas, ficando em proveito da execução.

8- DO DEFERIMENTO DA ALIENAÇÃO:

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

9 - DISPOSIÇÕES FINAIS:

Deverá constar nas propostas, em arquivos digitalizados com imagens legíveis, para fins de cadastro pelo Leiloeiro, cláusula específica de que o licitante está prestando as informações com veracidade, na forma da lei, sob pena de caracterização de crime, valendo o simples recebimento do e-mail como prova para este fim. Os seguintes documentos deverão integrar as propostas:

- A. Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- B. Cadastro de pessoa física (CPF);
- C. Comprovante de estado civil;
- D. Comprovante de residência em nome do interessado e;
- E. Contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

Alternativamente, os citados documentos, em cópias autenticadas, poderão ser encaminhados no endereço físico informado pelo corretor e constante em seu site eletrônico. A maior proposta recebida durante o período estipulado para venda dos bens ficará visível no portal www.valeroleiloes.com.br a fim de que qualquer outro interessado possa suplantá-la, no prazo retro estabelecido.

No dia 22/11/2025, após o horário estipulado (17:00 – horário de Brasília), o Leiloeiro nomeado deverá reduzir a termo todas as propostas e apontar a melhor (observando as condições a seguir descritas), lavrando, enfim, o respectivo Auto Positivo de Alienação por Iniciativa

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

Siga nossas Redes Sociais:



valeroleiloes

Particular, para oportuna ratificação pelo Juízo, aponto sua assinatura digital na condição de representante do(s) proponente(s) e dando por encerrado o ato.

A proposta de maior valor dentre as que atingirem o valor mínimo estabelecido pelo Juízo será aceita. Sendo do mesmo valor, a proposta à vista sempre prevalecerá em face daquela feita para pagamento em prestações. Dentre as propostas parceladas, prevalecerá aquela de maior valor e, dentre as de idêntico preço, aquela que contemple o menor número de parcelas. A apresentação de qualquer proposta implicará declaração tácita de que o licitante está ciente das regras da alienação por iniciativa particular ora estampada e das penalidades a que se sujeita em caso de descumprimento.

A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem satisfeitas as condições exigidas pelo Juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo Juízo como vil; e nos casos de ausência prévia de notificação da alienação ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que se não seja de qualquer modo parte na execução.

Trata-se de aquisição originária da propriedade, em que é entregue ao arrematante/alienante o bem livre e desembaraçado de ônus.

Dívidas condominiais não de ser cobradas em face do antigo proprietário do imóvel e não do arrematante/alienante, inexistindo, pois, responsabilidade, por parte do adquirente do bem, pelo pagamento de dívida dessa natureza.

Tijucas/SC, 10 de julho de 2025

JOSÉ ADILSON BITTENCOURT JUNIOR

Juíz de Direito

José Valero Santos Júnior

Intermediador Credenciado – JUCESC Nº 438