

## **Condições Gerais**

### **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

#### **PODER JUDICIÁRIO**

Data do 1º Leilão: 04/03/2024, segunda-feira, às 15h00min.

Data do 2º Leilão: 11/03/2024, segunda-feira, às 15h00min.

Site do Leilão: [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeira Oficial, inscrita na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC nº AARC/402, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rafael Resende Britto, do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Videira/SC, promoverá a venda em leilão do imóvel abaixo descrito, penhorado na Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0301320-96.2018.8.24.0079 que o BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL – BRDE move contra CGH ARROIO TRINTA ENERGÉTICA S.A., AYRTON MOSIMANN JÚNIOR, CÉLIO DELCANALE, ELISA REJANE FRANK MOSIMANN, LUCILENE HENCKMAIER DALCANALE, MÁRCIO ERDMANN e ROSELAINE DA COSTA PUCCI ERDMANN, a ser realizado na modalidade “on-line”, mediante o recebimento de lances no junto ao sítio eletrônico [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br), nas datas e horários supracitados.

LOTE 1 – Terreno rural, com a área de 42.096,00m<sup>2</sup> (quarenta e dois mil e noventa e seis metros quadrados), constante de parte dos lotes nºs 93 e 94, situados na Linha São Valentin, interior, em Arroio Trinta/SC. INCRA 814.032.003.557-6 (área maior). Tudo conforme a Matrícula Imobiliária nº 28.934 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Videira/SC. Obs.: Terreno com acesso por Estrada Municipal e fronteiro ao Rio São Pedro. Conforme averbações nºs 3 e 4, encontram-se assentados na precitada matrícula Reserva Florestal e Supressão de Vegetação, respectivamente. Sobre o terreno encontram-se edificadas benfeitorias pendentes de averbação/regularização, a contento: uma barragem e tomada d'água, casa de força com 3 pavimentos (pavimento inferior – geradores; térreo – escritório, quarto e banheiro; e, pavimento superior – subestação). Imóvel servido por parte do Rio São Pedro e destinado a produção de energia elétrica através do aproveitamento do potencial hidráulico das águas do rio (usina hidrelétrica). Mobiliários e equipamentos eventualmente depositados no interior do bem, tais como: turbinas, geradores, painéis de energia e comando, transformadores, comportas e afins, sem garantia de funcionamento, estado de conservação e quantidade. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes de possível divergência da área superficial de terreno que vier a ser apurada no local com a averbada na matrícula, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(a) comprador(a), ainda, verificar junto aos órgãos competentes: i. Área de Preservação Permanente – APP e/ou Reserva Legal; ii. Licença Ambiental de Operação – LAO; iii. Código Único de Empreendimento de Geração – CEG; e, iv. Contrato de Conexão às Instalações de Transmissão – CCT. A responsabilidade por benfeitorias não averbadas/regularizadas, demarcação física do imóvel, georreferenciamento e memorial descritivo, assim como desmembramento de parcelas junto ao INCRA, por conta do(a) comprador(a). Considerando a natureza propter rem, passivos de caráter ambiental decorrentes de fatos passados, ainda que de forma subsidiária, igualmente, serão de responsabilidade exclusiva do(a) comprador(a), inclusive, mas não se limitando, alagamento das áreas confrontantes, deslocamento de populações ribeirinhas e alterações no ecossistema, como: destruição da vegetação natural, assoreamento do leito do rio, desmoronamento de barreiras, extinção de espécie da fauna aquática, decomposição da vegetação submersa, etc. Ocupado. Eventual desocupação por conta do(a) comprador(a). Informações extraídas do Laudo de Avaliação de Imóvel acostado aos autos no evento nº 310, datado de 13/10/2023.

Avaliação: R\$ 13.773.814,40 (treze milhões, setecentos e setenta e três mil, oitocentos e quatorze reais e quarenta centavos).

#### **CONDIÇÕES DE VENDA**

O Leilão do imóvel será realizado em duas hastas públicas, conforme abaixo:

- a) 1º leilão – oferta não inferior ao valor da avaliação;
- b) 2º leilão – melhor oferta, respeitando o mínimo de 50% (cinquenta por cento do valor de avaliação).

O lance vencedor, independentemente do valor, será submetido à homologação judicial.

Os proponentes, ao aceitarem participar do Leilão, estão sujeitos a ofertarem lances que serão condicionados à homologação, nos prazos e condições previstas neste Edital, situação a que estão cientes e plenamente de acordo. A venda poderá não ser homologada, não sendo conferido ao(a) adquirente o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

O(A) arrematante deverá assinar o Auto de Arrematação, a ser protocolado nos autos do processo. Após a

homologação do Leilão, será expedida a competente Carta de Arrematação.

A Leiloeira não se responsabiliza pela dilação dos prazos para os atos judiciais, os quais poderão variar conforme suspensão dos prazos, fechamento dos fóruns, restrições de atendimento em função da pandemia, recessos, férias forenses e outros.

O arremate é irrevogável e irrevogável, não sendo possível a desistência pelo(a) arrematante ou cancelamento da venda pelo Leiloeiro, exceto por ordem judicial.

#### I – DO(S) IMÓVEL(IS):

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar previamente o(s) imóvel(is). O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dívidas ou ônus reais.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), não podendo o(a) arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação do(s) bem(ns) e as condições físicas e documentais que se encontra(m), sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação, órgãos públicos (municipal, estadual e federal) e condomínio/loteamento, especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental – Área de Preservação Permanente (APP) e/ou Reserva Legal, saneamento, situação enfiteutica (ex.: imóveis foreiros), uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, licenças e contratos, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. Eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental serão de responsabilidade do (a) arrematante.

Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel eventualmente ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) comprador(a).

#### II – DESPESAS DE AQUISIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS):

Após a homologação do Leilão, será expedida a competente Carta de Arrematação. Considerando a natureza da arrematação em hasta pública, eventuais débitos não serão transferidos ao(à) arrematante, sub-rogando-se no preço no preço do bem, conforme o disposto no parágrafo único do art. 130, do Código Tributário Nacional, com exceção aos passivos de caráter ambiental, cuja natureza é propter rem, inclusive recuperação de área degradada.

A responsabilidade pelas diligências perante aos órgãos competentes para o levantamento de possíveis gravames assentados na matrícula do imóvel, bem como restrições judiciais, administrativas e financeiras e a desvinculação dos débitos ativos, será por conta do(a) arrematante.

Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do imóvel no Leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: registro da Carta de Arrematação no Registro de Imóveis competente; imposto de transmissão; foro; laudêmio; taxas; alvarás; licenças; certidões; emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental, e demais despesas pertinentes.

#### III – DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

Serão aceitos lances via internet, com participação somente on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste Edital de Leilão.

O(A) interessado(a) que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes no Edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da Leiloeira e enviar a documentação necessária. Os lances oferecidos on-line no pregão não garantem direitos ao(à) proponente em caso de falhas de sistema ou conexão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

#### CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1 – À VISTA, com pagamento do valor total da arrematação no ato do leilão, mais a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, a ser paga pelo(a) arrematante.

2 – PARCELADO, devendo o(a) interessado(a) apresentar proposta por escrito até o início do primeiro leilão, com valor não inferior ao valor da avaliação, ou ainda, até o início do segundo leilão com valor inferior ao do primeiro, excetuando-se preço vil. A proposta deverá contemplar o sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo

parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do(s) próprio(s) bem(ns), por se tratar de bem imóvel. Deverá constar ainda o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. Sobre o valor total do arremate incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, a ser paga pelo(a) arrematante à vista, no momento do sinal. Demais condições serão de acordo com o art. 895 do Código de Processo Civil.

O pagamento do valor da arrematação deverá ser realizado através de guia judicial, emitida diretamente pelo cartório, nos autos do processo. O pagamento da comissão da Leiloeira deverá ser efetuado através de boleto bancário, disponível no menu "Meus Arremates", item "Lote/Pagamentos" na Área do Arrematante, no site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br). Não serão aceitos pagamentos em dinheiro (espécie), cheque, TED, PIX e depósitos.

Fica, desde já, informado ao(à) interessado(a) de que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

Após iniciados os atos preparatórios do Leilão, ocorrendo suspensão, remição ou extinção do feito, seja em razão de acordo entre as partes ou pagamento do débito antes da arrematação, o valor da comissão da Leiloeira será de 3% (três por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo(a) executado(a).

O prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação como embargos ou recursos, começará a contar após a hasta pública, independente de intimação.

Ficam intimados, através do presente Edital de Leilão e Intimação, os exequentes, executados, cônjuges, credores e terceiros interessados, caso não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, das datas de praça e leilão, de acordo com o art. 889 do Código de Processo Civil.

Informações com a Leiloeira Liliamar Pestana Gomes – JUCESC nº AARC/402 através do telefone (51) 3535.1000 ou site [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).

Edital confeccionado em 05/02/24.